

قضاء النقض فلا إكبارات

دكتور محمد السناري
كلية الحقوق ، جامعة الشبوة

الباري التي قدمتها محكمة النقض في يونيو ١٩٨٥

المجلد الأول

اهداءات ٢٠٠٤

اسرة المستشار / مصطفى عبد الوهاب خليل
القاهرة

قضاء النقص فدا الأيجارات

دكتور محمد السناري

كلية الحقوق : جامعة أسيوط

المبارئ التي درر لها محكمة النقص حتى يونيو ١٩٨٥

الجزء الأول

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

أن أحكام النقص بصفة عامة من الاهمية بمكان ، فهي تضفي على القواعد القانونية التفسير الصحيح الذي يضيء الطريق أمام المتقاضين وكفاية المحاكم ، وتنزل لديهم منزلة القانون في الاعتبار ، فهي تعمل على أجلاء الغامض من القواعد القانونية وترسي المبادئ بشأنها لضمان حسن تطبيق القانون وكفالة وحدة معناه ، ولتكون منارا يستهدي به الفقهاء في مؤلفاتهم والقضاة في أحكامهم والمحامون في مذكراتهم .

ولعل أحكام النقص في الايجارات من أكثر الأحكام طلبا في الواقع العملي وذلك نظرا لكثرة عدد القضايا المتعلقة بها وكثرة الخلافات الفقهية الخاصة بتفسير قوانينها وتعدد تلك القوانين وتنوعها بشكل كبير ووجود عدد كبير من الاستثناءات التي ترد عليها .

ولقد ظهرت عدة مجموعات لأحكام النقص بصفة عامة ، وتناول بعضها أحكام النقص في الايجارات بصفة خاصة ، إلا أن تلك المجموعات يعوزها الترتيب الموضوعي والاهتمام بالنقاط الدقيقة في مجال الايجارات ، مما يصعب معه على الباحث من أحكام النقص في موضوع معين في الايجارات أن يجد بخيته .

وحيث أن هناك farkا كبيرا بين المؤلفات القانونية الأكاديمية من ناحية ، المؤلفات القانونية العملية من ناحية أخرى ، حيث أن الأولى يحتاج إليها كل من يجري بحثا علميا في مجال القانون ، بينما الثانية يحتاج إليها القاضي عند كتابة حيثيات حكمه ، والمحامي عند كتابة مذكرات دفاعه .

ولما كنا نؤمن بأن المؤلف العملى يجب أن يتسم بالشمول والاحاطة لكافة عناصر الموضوع الذى يتناوله ، كما يجب أن يتميز بسهولة ويسر البحث فيه نظرا لضيق وقت القاضى الذى تعرض عليه مئات القضايا خلال الموسم القضائى وكذا ضيق وقت المحامى الذى يوزع وقته بين حضور جلسات المحاكم ومقابلة رواد مكتبه ، وبحث وكتابة مذكرات الدفاع ففسى القضايا التى يتناولها •

لذلك رأينا أنه من الواجب أن يتسم مؤلفنا هذا بكافة صفات المؤلف العملى بحيث يوفر وقت الزملاء من قضاء ومحامين ويسر عليهم بحسب القضايا التى يتناولونها فى الاجارات •

ومن أجل هذا حرصنا على أن يتناول هذا المؤلف كافة الموضوعات المتعلقة بالاجارات الكبير منها والصغير ، الذى يخضع منها لقوانين الاجار والذى يخضع للقانون العدى سواء كان ذلك الخضع بصفة أصلية أو بصفة تكميلية ، كما تناولنا فيه أيضا موضوعا هاما من الموضوعات التى تثار بشأنها جدل كبير فى العمل ألا وهو تنازع قوانين الاجار من حيث الزمان ، حيث عرضنا لكافة أحكام النقص المتعلقة به كما تناولنا أحكام النقص الخاصة بأجراءات التقاضى فى منازعات الاجار •

ونرجو من الله سبحانه وتعالى أن يوفقنا لكل ما فيه الخير لزملائنا " زملاء القانون " أيا كانت مواقع عملهم سواء فى مجال القضاء أو المحاماه أو فى مجال البحث العلمى القانونى •

دكتور / محمد السنارى

محتويات الكتاب

- القسم الأول : تشريعات الايجار ونطاق تطبيقها •
- القسم الثاني : الحد الأقصى لأجرة الأماكن والمبالغ الأخرى التي يدفعها المستأجر •
- القسم الثالث : الأحكام العامة للإيجار في القانون المدني وتشريعات ايجار الأماكن •
- القسم الرابع : انتهاء عقود الايجار وأسباب الأخلاء
- القسم الخامس : ايجار الأماكن المفروشه •
- القسم السادس : أنواع أخرى من الايجارات (ايجار الأراضي الزراعيه) •
- القسم السابع : إجراءات التقاضي في منازعات الايجار •

المقسم الأول
تشريعات الإجبار وظاوان تطبيقها

محتويات القسم الأول

- علاقة قوانين ايجار الأماكن بالقانون المدنى
- تنازع قوانين ايجار الأماكن من حيث الزمان
- أحكام عامة فى تطبيق قوانين ايجار الأماكن
- الاستثناءات التى ترد على شروط تطبيق قوانين الايجار
- سريان قوانين الايجار على القرى بشروط معينه
- الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها فى القرى النسي
- خاضعة لقوانين الايجار
- الأماكن المستولى عليها تعد مؤجرة للجهات الحكومية
- المستولى لمصالحها
- الاجارات التى لا تطبق عليها قوانين ايجار الأماكن
- ايجار الاراضى الفضاء
- ايجار الأماكن المفروشه
- ايجار الجدران
- ايجار الأماكن المشغوله بمقتضى عقد أوى
- ايجار الأماكن التى تشغل بسبب العمل

الباب الأول علاقة قوانين إيجار الأماكن بالقانون المدنى

— القانون المدنى لا يفسخ أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧

القاعدة (١)

المبدأ (١) إذا كان القانون المدنى قد صدر فى تاريخ

لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن إلا أنه لا يعد

بأسفله .

المحكمة

وحيث أن النعى مردود ، ذلك أنه لما كان التقنين المدنى يعتبر الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هى الواجبة التطبيق أصلاً ، ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو إحلال تشريعات خاصة بدلاً عنها ، وكان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعاً خاصاً فى طبيعته ونطاقه ، إذ خرج به المشرع عن الأحكام العامة لعقد الإيجار ووضع لها أحكاماً خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر ، قصد بها الحد من حرية المؤجر فى تحديد الأجرة وفى طلب الإخلاء ، وقصر تطبيقه على الأماكن المشار إليها فيه ، وكان القانون الخامس لا يلغيه إلا قانون خاص مثله ولا يفسخ بقانون عام ، ما لم يكن التشريع

الجديد الذى أورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة الى الحالة التى كان يحكمها القانون الخاص ، وجاءت عباراته قاطعة فى سريان حكمه فى جميع الأحوال فان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بشأن القانون المدنى ولا يسوغ القول بأن القانون المدنى قد نظم أحكام عقد الإيجار من جديد فيعتبر وفقا للمادة الثانية ملغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الإيجار وبالعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، لأن الأعمال التحضيرية لهذا القانون صريحة فى الإبقاء على نصوص قانون إيجار الأماكن بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سالفه البيان والتى كانت تقضى بالغاء كل نص يخالف أحكام القانون المدنى وقررت اللجنة هذا الحذف بأن المقصود هو الإبقاء على التشريعات الخاصة التى صدرت استثناء من القانون المدنى منشئة أوضاعا دائمة أو مؤقتة حتى لا ينصرف النص فى عمومته الى الغاء هذه الأوضاع الأمر الذى لا يدخل فى قصد المشرع ، مما مفاده أن المادة الثامنة سالفه الذكر إنما قصد بها مجرد إحلال القانون المدنى الحالى محل نصوص القانون المدنى القديم الصادر فى سنة ١٨٨٢ دون أن يستطيل الى إبطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ لكل من القانونين مجاله ، ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

تطبق القواعد العامة للإيجار في حالة خلو التشريع الاستثنائي مسن
تتظم حالة معينة

القاعدة (٢)

المبدأ (٢) خلو التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن

من تتظم حالة معينة وجوب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون

المدنى .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشوع نظم الأحكام العامة لعقد
الإيجار في القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما
يرم فى ظلها من عقود ، ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن
الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض وأحكامها فإذا خلا التشريع الاستثنائي
من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى
باعتبارها القواعد العامة الأساسية حتى لو كانت المادة المتعاقدة عليها
قد انتهت وأصبح العقد معتداً بقوة القانون الاستثنائي .

المحكمة

وحيث أن مما يدعى الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى
تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم بنى قضاءه بانها
عقد الإيجار على سند من أن مورثهم أستأجر من النزاع لأستعمالها
عياده طبيه ، وان وفاته تنهى عقد الإيجار ، ورتب على ذلك أن

للمطعمون عليهم المؤجرين الحق في التمسك بهذا الانتباه ، في حين أن مؤدى المادة (٦٠١) من القانون المدنى أنه اذا كان الايجار معقود بسبب مهنة المستأجر فانه لا ينتهى بوفاة المستأجر بمقتضى القانون ، بل تتنقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، ولا يجوز لغيرهم طلب انبائه ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى شديد ، ذلك أن — المقرر فى قضاء هذه المحكمة — أن المشروع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الاصل على ما يرم فى ظلها من عقود ، ما لم يرد فى تشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض وأحكامها فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد أنتهت وأصبح العقد معتدا بقوة القانون الاستثنائى ، لما كان ذلك وكان الثابت من مبررات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين أستأجر العين محل النزاع لاستعمالها معاده طبيه ثم توفى فى ظل سريان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذا كانت المادة حددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيها يتعلق بمقود ايجار المساكن دون سواها ، فانه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الايجار محل النزاع وانما يسرى عليه حكم القواعد العامة ، لما كان ما تقدم وكان مؤدى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة — أن المشروع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أحد

المتعاقدين في عقد الايجار لا يسهيه بل تتنقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذاً بأن الأمل في العقود المالية أنها لا تهرم عادة لأعتبارات شخصية ه وأستثنى من ذلك عقد الايجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فإنه أخذاً بما دلت عليه المذكرة الايضاحية للمادة (٦٠١) من القانون المدني لا ينتهي بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب إنهاء العقد اذا كانت ممارسه المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود لمنفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب إنهاء العقد اذا كانت المنفعة الناتجة من ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معاً لما كان ذلك مركبات ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الأخلاء لانتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم ان قضى بانتهاء العلاقة والأخلاء — مخطئا في تطبيق القانون متعين الرفض ه

(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥).

(الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢٤).

القاعدة (٣)

المبدأ (٣) يجب تطبيق أحكام القانون المدني على

عقود الايجار المبرمة في ظله ولا يستثنى من ذلك الاحكام الصادر بشأنها تشريعات خاصة اذ أنها تسرى بأثر فوري دون توسع في التفسير ه

المحكمة

المقرر في قضاء النقيب أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الايجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ، ولا يستثنى من ذلك الا الأحكام التي صدرت فيها تشريعات خاصة وانها تسرى بأثر فوري في نطاق الأفراس التي وضعت لها نودون توسع في التفسير ، ومن هذه التشريعات القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتعظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

(راجع في نفس المعنى الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق جلسة

(١٩٨١/٢/٧)

التشريعات الخاصة بايجار الأماكن تقيد بموضع القانون المدني المتعلقة بانها مدة الايجار .

القاعدة (٤)

المبدأ (٤) التشريعات الخاصة بايجار الأماكن تقيد

بموضع القانون المدني المتعلقة بانها مدة الايجار اذ تمتد العقود

الخاضعة لتلك التشريعات تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محددة .

المبدأ (٥) عقود ايجار الأماكن تخضع لأحكام

التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وأحكام القانون المدني الستة

لا تتعارض معها .

المحكمة

اذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن - وعلى ما جرى به
قضاء هذه المحكمة - قد منعت المؤجر من اخراج المستأجر من
المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء
شافلا له ما دام موافيا بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار
وأحكام القانون . فان هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن إيجار
الأماكن الخاضعة لأحكامها بموجب القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة
الإيجار وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن معدة تلقائيا وبحكم القانون الى
مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على سواء . طالما بقيت
سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملت بها اعتبارات تتعلق بالنظام
العام الا اذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مرافيا في ذلك
مواعيد التبعية بالأخلاء أو أغل بالتزاماته القانونية ما يحق معسمة
للمؤجر اتخاذ الاجراءات التي رسمها القانون لانها العقد ووضع حد
لامتداده لأحد الأسباب التي بينها تلك التشريعات . على أنه فيما
عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تنهين عليه أحكام
قوانين إيجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني .
وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة . المدة ركن
من أركانه وان غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء
مدة العقد .

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

القاعدة (٥)

المبدأ (٦) تشريعات ايجار الأماكن قيدت في شأن

ايجار الأماكن الخاضعة لأحكامها بموجب القانون المدني المتعلقة

بانتهاؤها مدة الايجار ، وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا

وبحكم القانون الى مدة غير محددة .

المحكمة

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان التشريعات الخاصة بايجار
الاماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد
انتهاء مدة الايجار وسعت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موثقا
بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان
هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن ايجار الأماكن الخاضعة
لأحكامها بموجب القانون المدني المتعلقة بانتهاؤها مدة الايجار وجعلت
عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير
محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك
التشريعات الخاصة التي املتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام . اذ
كان ذلك وكان الطاعن قد تصك بأن تعهده باخلاء العين المؤجرة
بانتهاؤها عمله بالسفارة السعودية كان معاصرا لانعقاد العقد وكان
البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالاخلاء على أن عقود
الايجار قد انعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية بالقاهرة
لمدة تنتهي بانتهاؤها عمله وتضمن العقد بهذا خاصا بذلك . وكان هذا

الالتزام مخالفا لما استقرت عليه التشريعات آتية الذكر من ان ايجساد
الاماكن غير المفروشة تمتد بقوة القانون لمدة غير محددة وهو ~~أسـ~~
يتعلق بالنظام العام فانه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز اعماله •

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٧
والطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

الباب الثالث

سنایع قوانینت إیجار الأماکن من حیث الزمان

— قوانین ایجار الأماکن من النظام العام .

القاعدة (٦)

المبدأ (٧) قوانین ایجار الأماکن وقراراتها التفیذیة

متعلقة بالنظام العام وتسرى بأثر مباشر على عقود الإيجار السارية ولسو

كانت مبرومة قبل العمل بها .

المحكمة

وحيث أن النقص في محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتواجزة عليها أن أحكام القوانين لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً تخضع لسلطانه الآثار المستقلة للمراكز القانونية الخاصة ، إلا في العقود فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد ، دون أن يكون متعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين ، وكان المراد بالقانون — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو القانون بمعناه الأعم ، فتدخل فيه كافة

التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية علا بالنظر في المصادر إليها ، وكانت أحكام قوانين ايجار الأماكن الاستثنائية المتتابعة أسرة ومتعلقة بالنظام العام فتسرى بأثر مباشر فوري من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١١)

قوانين ايجار الأماكن تسرى بأثر فوري .

القاعدة (٧)

المبدأ (٨) نصوص قوانين ايجار الأماكن نصوص آمره

متعلقه بالنظام العام وتسرى بأثر فوري على آثار العقود حتى اذا

كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

المحكمة

الأصل أن لمالك الشيء وحده — في حدود القانون — حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعى في ذلك ما تقتضيه — القوانين والقراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة — أو بالمصلحة الخاصة علا بالمادتين ٨٠٢ و ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها ، وأن يطلب اخلاء

المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الايجار ، وان يختار مستأجره ، وأن يستعمل العين في أى وجه مشروع يراه ، غير ان المشرع رأى بمناسبة أزمة الاسكان ، تقيد حق المؤجر في طلب الاخلاء ، لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو يفسخ بقوة القانون اثناء مدته ، الا لاسباب التى نص عليها فى المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل ان تستقر المراكز القانونية للخصوم بصدور حكم نهائى ولتعلقه بالنظام العام فيما أورد ، منصوص أمرة ، فتسرى بأثر فوري على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

• (الطعنين أرقام ١٢١٣ ، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق ... جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

قوانين ايجار الأماكن ذات أثر فوري

القاعدة (٨)

المبدأ (٩) يطبق أى قانون جديد فى ايجار الأماكن

على كل دعوى لم تستقر المراكز القانونية للخصوم فيها بحكم نهائى وذلك لتعلقه بالنظام العام .

الحكمة

دعوى الموجر في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالأخلاء للعمال
من الأيجار رقم صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أيضا منظر الاستئناف
وصك الطعن بالمادة ٢٩ من التي استحدثت امتداد المصلحة
للمقيمين من الأقارب إلى الدرجة الثالثة في حالة الوفاء أو السرك ،
فإن الحكم بأعمال القانون القديم خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٧)
(وأيضاً الطعن رقم ١٢١٢ ، الطعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق
جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

(٩) القاسمة

المبدأ (١٠) القواعد الآمرة بالقانون الجديد يجب
تطبيقها بأثر فوري على المراكز القانونية والآثار التي تحققت في ظل
ظالم لم يكن قد صدر حكم نهائي في النزاع .

المحكمة

- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الأصل أن القانون
يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تكون بعد نفاذه ،
سواء في نشأتها أو في انقائها آثارها ، أو في انقائها وهو لا يسرى
على الماضي ، فالمراكز القانونية التي نشأت وانتهت فوري تحقق سببها
قبل نفاذ القانون الجديد ، تخضع للقانون القديم الذي حصلت في
ظله ، أما المراكز القانونية التي نشأت وتكمل خلال فترة تصدق في

الزمان . فان القانون يحكم العناصر والآثار التي تحقق في ظله . ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي تم العقد في ظله — باعتبار انه تعبير عن ارادة ذوي الشأن فليس بشئها أو في آثارها . أو في انقضاءها . الا أن هذا مشروط به ألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمره . فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز .

(الطعن رقم ١٦٦٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

القاعدة (١٠)

المبدأ (١١) اذا كان القانون الجديد قد أخضع المراكز

القانونية في عقد الاجار لقواعد أمره فانه يطبق فوراً على ما لم يكن قد

اكتمل نشوئه من عناصرها وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية

كما يحكم انقضاءها — فإذا قضى ابتدائها باختلاف المستأجر لعدم توافر

الشروط المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم

توافرت له هذه الشروط بموجب المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ بعد رفع الاستئناف وقبل صدور حكم نهائي كان من حقيق

المستأجر الانتفاع بأحكام القانون الأخير .

المحكمة

— — — — —

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فليس
أحاطة القارئ بمضمونه

أولا : الوقائع :

ومن حيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه
وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى
رقم ٤٥٥٢ لسنة ١٩٧٧ القاهرة الابتدائية على المطعون ضده الثاني
والطامن طالبا الحكم بفسخ عقد الايجار المبرم ١٦/١٠/١٩٦١ •
وأغلاء الشقة الموضحة بالمحيفة وقد الايجار المذكور وتسليمها له •
وقال شرحا لذلك أن المطعون ضده الثاني استأجر الشقة رقم ٧
بالمقار رقم ١ بشارع بستان الجيش بالعباسية بقصد استعمالها مكتبة
ومخزنا • وعلم أخيرا أن المطعون ضده الثاني أغلاها وقام بتأجيرها
من الباطن الى الطامن الذي استعمالها سكنا خاصا له دون اذن كتابي
منه فيحق له طلب اغلائها • بتاريخ ٢٧/٤/١٩٧٨ حكمت المحكمة
بأحالة الدعوى الى التحقيق لاشبات ونفى ما يدون بالمنطوق • وبعد
اجرائه • عادت فحكمت بتاريخ ١٨/١/١٩٧٩ برفض الدعوى •
استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٩٢ لسنة
٩٦ ق القاهرة • بتاريخ ١٧/١٢/١٩٧٩ حكمت المحكمة بالغاء الحكم
المستأنف وفسخ عقد الايجار المبرم ١٦/١٠/١٩٦١ وأغلاء الشقة
موضوع الدعوى • • طعن الطامن في هذا الحكم بطريق النقض •
وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بتقضي الحكم • وعرض الطعن
على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة للنظره • وفيها التزمت
النيابة رأيا •

ثانيا : الحكم :

ومن حيث أن ما يتعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال ذلك أنه قضى باخلاقه من عين النزاع استنادا الى أن ما قرره بمحضر الحجز التحفظ من أنه يستأجر هذه العين من مدة طويلة هي ثلاث عشرة سنة ، يعد اقرارا منه باستجارها من الباطن في حين أن مقصوده من هذا القول أنه يستأجر شقة النزاع كمستأجر أصلي لها وإن لم يظهر اسمه في التعاقد هذا الى أن الحكم خالف القانون إذ أقام قضاءه أيضا بالاخلاء على أن واقعة النزاع لا يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وإنما يحكمها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي نصت واقعة الترك ، ونعتت الدعوى في ظل سريان أحكامه ، ومولا يتيح للقريب من الدرجة الثالثة أن يتمسك بامتداد عقد الايجار في حالة ترك المستأجر الأصلي لعين النزاع ، مع أنه قريب من الدرجة الثالثة للمطعون ضده ، الثاني المستأجر الأصلي وقد ساكنه أكثر من سنة سابقة على الترك ، فيكون له قانونا الحق في استمرار عقد الايجار .

ومن حيث أن النعي في شقه الأول في محله ذلك أنه وإن كان استخلاص الاقرار بالحق من الأوراق أو نفى ذلك هو من شئون محكمة الموضوع ، الا أنه يشترط أن تبين كيف أفادت الأوراق معنى ما استخلصته وأن يكون هذا البيان سائفا ، واذا كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ، أن الطاعن هو ابن أخ المطعون ضده ، الثاني المستأجر الأصلي ، وقد قرر الطاعن في محضر الحجز التحفظ المؤرخ ١٩٧٧/٥/٨ أنه يستأجر عين النزاع من ثلاث عشرة

سنة ، ودفع الدعوى بأن عمه المطعون ضده الثاني إنما استأجر العين
بائها عنه ، فيعتبر مستأجراً أصلياً ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون
فيه قد استغلص ما ذكره الطاعن بمحضر الحجز اقراراً بأنه يستأجر
العين من الباطن ورغم أن العبارة المذكورة لا تفيد بطريق اللزوم هذا
المعنى فإن الحكم بذلك يكون قد شابه فساد في الاستدلال .
والنعي في شقه الثاني صحيح أيضاً ذلك أن الأصل أن القانون
يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء
في نشأتها أو في انقضاءها أو في آثارها أو في انقضاءها ، وهو لا يسرى على
الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل
نفاذ القانون الجديد كالموath تخضع للقانون القديم الذي حصلت
في ظله . أما المراكز القانونية التي نشأت وتكمل خلال فترة تمتد في
الزمان ، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في
ظله ، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد
نفاذه . ولئن كانت المراكز القانونية الاطلاقية تظل خاضعة للقانون القديم
الذي نشأت في ظله باعتبار أنه تعبير عن ارادة ذوى الشأن فيسرى
نشوبها أو آثارها أو في انقضاءها ، إلا أن هذا مشروطاً بالآثار
القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سائلة البهتان لقواعد آموره
فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل نشوءه من
عناصرها وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبل كما يحكم انقضاءها
، لما كان ذلك وكانت المادة ٥/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦
قد أجازت للمؤجر أن يطلب اخلاء العين المؤجرة اذا أجزاها المستأجر
من باطله أو تنازل عنها أو تركها للغير بغير اذن كتابي من المالك ،

واستعداد لهذا النص أقام المطعون ضد الأول الدعوى طالبا إخلاؤه من النزاع لتنازل المطعون ضد الثاني عنها للطاعن الذي استعملها مكنيا خاصا له ، وتمسك الطاعن بحقه في امتداد العقد لأنه قريب من الدرجة الثالثة للمستأجر الأصلي . ولما تمتعه معه مدة تزيد على السنة قبل تركه العين . ينطبق لأحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فأستأنف المطعون ضد الأول هذا الحكم ، وقبل رفع الاستئناف . كان قد صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونص في المادة ٢٩ منه على أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقعون معه حتى الوفاة أو الترك وفيها عسدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبيا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لا استمرار عقد الإيجار ، أن تكون لهم إقامة في المسكن مدة سنة ملى الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل . وإذ كان هذا النص آمرا وكانت آثار المركز القانوني الذى يتمتع به المطعون ضد الأول طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله الحق فى الإخلاء ، قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بمدور حكم نهائى - فأنه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢٩ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تملك تطبيق هذا النص واعتبار أن المطعون ضد الثاني كان يتخذ مسكن العين مسكنا ، وأنه أقام معه مدة تزيد على سنة سابقة على الترك وكان

الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالاخلاص على أن المادة ٢٩ سالفه الذكر لا تطبق على واقعة الدعوى ، باعتبار أن الترك تم في ظل سريان أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وطبقا للمادة ٢١ منه لم يكن من حق الأقارب حتى الدرجة الثالثة الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الايجار الا في حالة الوفاة فقط ، فانه يكون قد خالف القانون وأدى ذلك الى أن المحكمة تحجبت عن بحث توافر الشروط المنصوص عليها في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ ، فشابه فقلا من ذلك قصور في التفسير .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٧)

نطاق سريان قانوني الايجار ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٢

القاعدة (١١)

المبدأ (١٢) تخضع المراكز القانونية الاتفاقية الستى

نشأت في ظل قانون قديم الى أحكام ذلك القانون في آطارها

واقضاها ، فاذا أتى القانون الجديد ، فان القواعد الآمره فيه

يجب اعمالها بأثر فوري على هذه المراكز من حيث آطارها واقضاها

وما لم يكن قد اكتمل تشوؤه من عناصرها .

المبدأ (١٣) دوى الموجر في ظل القانون ٥٢ لسنة

١٩٦٩ بإخلاء المستأجر لتنازله للمؤجر عن جزء من العين المؤجرة التي

يأجر منها مبنه أو حرفه • صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى

بيح هذا التنازل بشروط معينة أثناء نظر الاستئناف ، وجوب

تطبيق أحكامه على وقائع الدوى •

المبدأ (١٤) تنص المادة (٨٥) من القانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ على أن " تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل

العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والأجراءات السارية قبل نفاذه "

وهذه المادة تزيد استمرار تطبيق القواعد والأجراءات طبقاً للقانون

السابق وذلك بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذه

القانون الحالى والقاعدة السابقة تطبق على الأجراءات فليست دون

القواعد الموضوعية •

المحكمة

ملاحظة : تذكر وقائع الدعوى في هذا الحكم نظراً لأهميةها فى

أحاطة القارئ بمضمونه •

أولاً : الوقائع :

وحيث أن الوقائع — على ما بين من الحكم المظنون فيه وباقى

أوراق الظعن تتجمل فى أن الشركة المظنون ضد ما الأولى اختصت

الطاعن والمطعون ضد هما الثانى والثالث فى الدعوى رقم ١٩٧٥/٥٩٩٣ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبة طردهم من الشقة المبهنة بصحيفة الدعوى وتسليمها اليها خالية ، وقالت بيانها ، أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٦/٢/١ استأجر منها المطعمون ضد ، الثانى الشقة آتفة الذكر بقصد استعمالها فى الأغراض التجارية وقد قام بتأجير جزء منها الى الطاعن والمطعون ضد ، الثالث مخالفا عقد الايجار الذى يمنع التأجير من الباطن ، بتاريخ ١٩٧٦/٥/١ حكمت المحكمة بأحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ونفى ما ورد بمنطوق الحكم ، وبعد سماع الشهود ، حكمت بتاريخ ١٩٧٦/٣/٢٦ برفض الدعوى فاستأنفت المطعمون ضد ،ها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٢٩ لسنة ٩٤ قضائية القاهرة بتاريخ ١٩٧٨/٣/٢١ حكمت المحكمة بإخلاء الطاعن والمطعون ضد هما الثانى والثالث من عين النزاع وتسليمها الى المطعمون ضد ،ها الأولى . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض وقد تمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الراى بنقض الحكم . واذا عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة بأبيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطاعن يدعى بالسبب الاول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول ، أن الحكم قنسى بالاخلاء على سند من القول بأن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يعمل به الا منذ تاريخ نشره فى ١٩٧٧/٩/٨ ولا يحكم واقعة التأجير من

الباطن موضوع الدعوى لصالحها واكتسب أثرها القانونى فى ظل احكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يمنح هذا التأجير ويمسرى على واقعة الدعوى ، فى حين أن احكام قوانين ايجار الاماكن تتعلق بالنظام العام وتسرى بأثر فوري على ما يقع فى ظلها من وقائع أو يترتب فى ظلها من آثار ولو كانت ناشئة عن روابط عقدية تكونت قبل نفاذ . ومن ثم فيحكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واقعة الدعوى التى لحقها قبيل الحكم فيها نهائيا بتاريخ ١٩٧٨/٢/٢١ .

وحيث أن هذا النقص شديد — ذلك أن الأصل أن القانون يمسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه ، سواء فى نشأتها أو فى انتاجها آثارها ، أو فى انقضائها ، وهو لا يمسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث ، تخضع للقانون القديم الذى حصل فى ظله ، أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكمل خلال فترة صدق الزمان ، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تحققت فى ظله ، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله — باعتباره أنه تعبىء عن ارادة ذوى الشأن — فى نشوئها أو فى آثارها ، أو فى انقضائها الا أن هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمرة ، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية كما يحكم انقضائها لما كان ذلك . وكانت

المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجز المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه ، وتركه للغير بأي وجه من الوجوه بغضو اذن كتابي صريح من المالك ، واحتدادا لهذا التصرفت المطاعم عليها الأولى الدعوى طالبة إخلاء المطاعم عليه الثاني والطاعن من المدين التي استأجرها أولهما لممارسة مهنته لتنازله عن جزء منها لثانيتهما ، فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فأستأنفت المطاعم عليها الأولى هذا الحكم ، وأثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الإخلاء في النزاع العاقل بنصه في المادة ٢/٤٠ منه على أجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجز جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ، ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته ، وإذا كان هذا النص آمرا ، وكانت آثار المراكز القانونية الذي كانت تتمتع به المطاعم عليها الأولى طبقا للقانون القديم رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وبخولها الحق في الإخلاء ، قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — فهل ان تحقق آثاره وتستقر فعلا ، بصدر حكم نهائي به — فانه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء طالما كانت المهنة التي يزاولها المطاعم عليه الثاني بالعين المؤجرة وهى التجارة لمست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وقد تنازل عن جزء منها لصاحب مهنة أخرى هو الطاعن ليمارس فيها الطب ولا يعترض على هذا بأن المادة ٨٥ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن " تستمر المحاكم في نظر الدعاوى

التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه " وان هذا يفيد استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي . لان النص في هذه المادة على صريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التي احتواها القانون المذكور ، وهو ما اصبحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن ، اذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مغطافاً في تطبيق القانون وتعمين نفسه .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

نطاق تطبيق القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

القاعدة (١٢)

المبدأ (١٥) . نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل صدور

حكم نهائي في دعوى الأخلاء يترتب عليه وجوب تطبيق أحكامه على

موضوع الدعوى على الرغم من أن عقد الأجار مبرم قبل نفاذه

الحكمة

الأصل ان لمالك الشيء وحده — في حدود القانون — حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه . مراعى في ذلك ما تنص عليه

القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤداه ان يكون للمالك ان يؤجر الاماكن التى يملكها ، وان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحاً ولم يبطل أو يفسخ بقوة القانون اثناء مدته الا لاسباب التى نص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه . قبل ان تستقر المراكز القانونية للخصوم بمسدور حكم نهائى ولتعلقه بالنظام العام فيما أورد ، من نصوص أمره ، فتتسرى بأثر فوري على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

(الظعن رقم ١٢١٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

(وأيضاً الظعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

— القرارات التنفيذية لقوانين ايجار الأماكن تسرى بأثر فوري —

القاعدة (١٣)

المبدأ (١٦) القرارات المادوة من وزير الأسكان بمسـد

سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القسرى

والمناطق السكنية الأخرى تسرى على العلاقات الايجارية المسارية وقت

العمل به ولو كانت قد أبرمت قبل وقت العمل به .

المبدأ (١٧) لا تسرى القرارات الصادرة من وزير الأسكان
بعد سريان أحكام الباب الأول من قوانين الاجارات كلها أو بعضها
على آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به المتعاقد قبل صدورهما متى
تحققت هذه الآثار وأستقرت بعدور حكم نهائي .

المحكمة

الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه ، سواء في نشأتها أو في انتاجها آثارها أو في انقضاءها ، وهو لا يسرى على الماضي ، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت قبل تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالمراث : تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله ، أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكمل خلال فترة تصد في الزمان فان القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في ظله ، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الأنطاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله — باعتبار أنه يصير من أرادة ذوى الشأن في نشوئها أو في آثارها وفي انقضاءها الا أن هذا مشروط بالأ يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمره فيمتد بطبعه القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من عناصرها ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبل كما يحكم انقضاءها وإذا كان هذا النشأ أمراً وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به المضمون عليه

طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله الحق في الإخلاء • قد
أدركها القرار المذكور قبل أن تتحقق وتستقر نهائيا بصدور حكم نهائي
فانه يطبق على واقعة النزاع •

(الطعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤)

الباب الثالث أحكام عامة في شروط تطبيق قوانين إيجار الأماكن

القاعدة (١٤)

المبدأ (١٨) لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض
بأن العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الأماكن .

المحكمة

إذا كان الطاعنان لم يشيرا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع
أن العين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية بإيجار
الأماكن ، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانوني إلا أن تحقيقه
يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون ، ومن ثم لا يجوز
التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٣٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

مدة عقد الإيجار غير محددة والاتفاق مقدما على تحديدها يعد
أصفا باطلا .

القاعدة (١٥)

المبدأ (١٩) أي شرط يحدد مدة عقد الإيجار إذا كان
معاصرا لانعقاد العقد يقع باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز إعماله .

الحكم

وحيث أن هذا النعمى في محله ذلك أنه من المقرر في القضاء

هذه المحكمة أن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون ، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها بنصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن متعددة طقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملت بها اعتبارات تتعلق بالنظام العام إذ كان ذلك وكان الطامن قد تمسك بأن تمسكه بإخلاء العين المؤجرة بانتهاء عهده بالسفارة السعودية كان معاصرا لاعتقاد العقد وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على أن عقد الإيجار قد انعقد بسبب عمل الطامن بالسفارة السعودية القاهرة ولمدة تنتهي بانتهاء عهده وتضمن بند لخاصا بذلك وكان هذا الالتزام مخالفا لما استقرت عليه التشريعات آنفة الذكر من أن إيجار الأماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة غير محدودة وهو أمر يتعلق بالنظام العام فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز أعماله وإذ قضى الحكم بالإخلاء استنادا إليه فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه .

وحيث أن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسافر أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى وقسم ١٠٧٤ لسنة ١٩٧٨ مدني بإيجارات الجيزة الابتدائية ضد الطامن

بطلب الحكم باخلاء العين المؤجرة له وقال شرحا لها أنه باقتضى عقد
 ايجار تاريخه ١٩٧٤/٢/١ استأجر منه الطاعن وهو سـعودى
 الجنسية الفيلا المتنازع عليها بقصد استعمالها سكنا خاصا له بسبب
 عمله فى السفارة السعودية ونص فى العقد على تعهده باخلاء العين
 المؤجرة اذا انتهى عمله بالسفارة السعودية واذا انتهت خدمته بها
 وأضحت اقامته الدائمة بالملكة العربية السعودية فقد طالبه ونهيا
 بالاخلاء فرفض ولما كان فضلا عن ذلك قد أساء استعمال العين
 المؤجرة بأن حول جراج الفيلا الى مسكن للحارس وحول الحديقة الى
 حظيرة للدواجن فقد أقام دعواه بتاريخ ١٩٧٩/٥/١٧ قضت
 المحكمة الابتدائية بالطعن فاستأنف هذا الحكم بالاستئناف
 رقم ٣٤٧ لسنة ٩٦ ق القاهرة • بتاريخ ٢٠ مارس سنة ١٩٨٠ قضت
 محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف • طعن الطاعن فى هذا
 الحكم بطريق النقض وقد تمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض
 الحكم وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة
 للنظر • وفيها التزمت النيابة رأيها •

وحيث انه مما يتراءى على الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة
 القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه
 بالاخلاء استنادا الى أن تعهد الطاعن باخلاء العين المؤجرة
 بانتهاء عمله بالسفارة السعودية هو شرط صحيح ذلك أن حسب
 المستأجر فى أن تمتد اجارته الى أجل غير مسمى هو حق خاص به
 له أن ينزل عنه فى حين أن هذا التنازل باطل مطلقا لمخالفتهم
 النظام العام خاصية وأن هذا الاتفاق جاء معاصرا لانقضاء العقد

واذ كان عقد الايجار يمتد بقوة القانون الى مدة غير محددة فسان
الحكم اذ قضى بالاخلاء يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٧)

المباب الرابع الريستكاوان التي ترد على شروط تسليمه قوانين الازمجات

الفصل الأول

سريان قوانين الازمجات على القرى بشروط معينة

قواعد تحديد الأجرة لا تخرى الا على الأماكن التي تستحدث بعد
نشر قرار وزير الإسكان بعد سريان قانون الازمجات الى القرى •

القاعدة (١٦)

المبدأ (٢٠) القرارات الصادرة من وزير الإسكان والتعمير

بعد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على
القرى أو المناطق السكنية الأخرى لا تصح الأجرة المتعاقد عليها
قبل صدورها بل تظل الأجرة المطلق عليها قبل صدور القرار كما هي
وتكون هي الأجرة القانونية أو أجرة الأساس التي تحسب بموجبها
الأجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين قاضيه بتخفيضات
جديدة •

الحكم

— التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان بنص المادة (١) من
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بهريان أحكام هذا القانون على
القرى التي يصدر بتحديد ما قرار منه " قد جاء خلوا ما يشر الى
رجعية أثر ذلك السريان وهو ما لا يتأتى الا بنص قانوني صريح فان
أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن الموجهة في القرى الستى

أمدت سريانه إليها إلا ابتداءً من تاريخ العمل بالقرار السوزارى الصادر بذلك دون المساس بأوضاع الأجرة التعاقدية التى كانت قائمه آنشد احتراماً لأرادة المتعاقدين التى نشأت فى ظلل المشروعية والتى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعدلها بما ما لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك .

(الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

القاعدة (١٧)

المبدأ (٢١) قواعد تحديد الأجرة لا تسرى إلا على
الأماكن التى تستحدث والأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد نشر قرار
وزير الإسكان بعد سريان قانون ايجار الأماكن على القرى .

المبدأ (٢٢) القرار الصادر من وزير الإسكان بعد سريان
أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن على قرية معينة يقتصر
أثره بالنسبة لإيجارات المباني القائمة وقت نشر القرار المذكور ،
على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول
الأجرة المطبق عليها قبل نشر ذلك القرار .

المحكمة

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب يدعى الطاعنان بالسبب الثالث منهما على الحكم المطعون فيه أنه صدر على خلاف حكم سابق حائز لقوة الأمر المقضى وفي بيان ذلك يقولان أنه صدر حكم فى الدعوى رقم ١٣٩٥ لسنة ١٩٧٠ مدنى بينها الابتدائية بين نفس الخصوم وعن ذات العين المؤجرة استند فى قضائه الى تحديد لجنة تقدير الاجارات للقيمة الاجارية الشهرية لعين النزاع ، واذا قضى الحكم المطعون فيه بخير ذلك فقد مس حجية هذا الحكم الذى صار نهائيا .

حيث أن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن النص فى المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أنه " للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى أى حكم انتهائى — أيا كانت المحكمة التى أصدرته فصل فى نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى يدل على أنه يشترط لجواز الطعن بالنقض فى هذه الحالة أن يكون الحكم السابق الذى صدر الحكم المطعون فيه على خلافه — حائزا لقوة الأمر المقضى ، ولما كان الطاعنان لم يقدموا سوى مسودة طبق الأصل من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٣٩٥ لسنة ١٩٧٠ مدنى كلى بينها التى أقامتها المطعون عليها الأولى ضد الطاعنين بمبلغ ٢٢٠٠ جنيه قيمة فروق الاجار عن المدة من أول يناير سنة ١٩٦٦ حتى آخر فبراير سنة ١٩٧٠ ، وقيمة الاجار المتأخر من أول مارس سنة ١٩٧٠ حتى ديسمبر سنة ١٩٧٠ ، استنادا الى أن القانون ٦٥/٧ لا يسرى على عين النزاع ، وفى الدعوى الفرعية التى أقامتها الطاعنان ضد المطعون عليها الأولى لمطالبتها بمبلغ ١٧٢٣ ج و ٦٤٠ مليا قيمة فروق الأجرة من المدة أول سبتمبر سنة ١٩٦٣ حتى آخر

مايو سنة ١٩٧١ ، استنادا إلى أن لجنة تقدير الايجارات حددت أجرة عين النزاع بمبلغ ٤٠ ج و ٣٣٠ م شهريا . وقضى برفض الدعوى الأصلية وفى الدعوى الفرعية بالزام المطعمون عليها بأن تؤدى للطاعنين مبلغ ١٦ ج و ٥٧٠ م استنادا إلى أن قرار اللجنة بتقدير الأجرة يكون نافذا طالما لم يصدر حكم فى الطعن على هذا التقدير وهو ما لم يصدر بعد . واذ كان هذا الحكم قابلا للطعن فيه بالاستئناف ، وكان الطاعنان لم يقدموا شهادة من محكمة الاستئناف بعدم حصول استئناف عن الحكم المذكور فى الميعاد أو ما يثبت أنه أصبح نهائيا ، وكانت المحكمة غير ملزمة بتكليف الخصوم تقديم ما يثبت الطعن ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم المطعون فيه بأنه جاء على خلاف حكم سابق جائز لقوة الأمر المقضى يكون عاريا عن الدليل ومن ثم فهو غير مقبول .

وحيث أن الطاعنين ينعيان بالسببين الأول والثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولان ان الحكم المطعون فيه ذهب الى ان عين النزاع لا تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن الأجرة ألتماقد عليها وهى ٨٠ جنيتها شهريا هى الأجرة التى كان يجب أن يعمل بها الا أنه بعدم طعن المطعمون عليها الأولى على حكم محكمة أول درجة ، فان الحكم يكون قد حاز قوة الأمر المقضى قبلها ، وهى تعلو على اعتبارات النظام العام وهذا الذى ذهب اليه الحكم يخالف أحكام القانون فى خصوص المفهوم الصحيح لنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز لوزير الاسكان مد نطاق سريان هذا القانون على قرى ومناطق سكنية لا ينطبق عليها ، واذ صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٥٨٠ لسنة ٦٥ بمد سريان أحكام قانون ايجار

الأماكن على المنطقة الكائن بها عين النزاع ، فقد التزمت المحكمة التطبيق الصحيح للقانون لبحفت دفاع الطاعنين بشأن طلب انتداب ثلاثة خبراء هندسيين من مكتب خبراء وزارة العدل لتحديد أجرة عين النزاع لابطوا ملفى الدعوى على عدة تقارير متناقضة ، وقد أغفل الحكم المضمن فيه هذا الدفاع الجوهرى وهو ما يتخير به وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث أن هذا النص مردود ، ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها وذلك فى عواصم المحافظات والبلد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام قانــــون الادارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا يسرى عليها أحكام هذا القانون الا بقرار من وزير الاسكان والمعاق بناء على طلب المحافظ المختص يدل على أن المشروع لامتيازات خاصة تتعلق باستقــــرار المعاملات ، وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الاسكان بعد سريان قوانين ايجار الأماكن على الجهات التى كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكامها . وأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار . وقد كشف المشروع عن مقصده هذا بالنص مراجعة فى المسادة الأولى من كل من القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ألا يكون لقرار وزير الاسكان أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل

مدوره ، وما مفاده أن قواعد تحديد الأجرة لا يمسى إلا على الأماكن التى تستحدث بعد نشر قرار وزير الاسكان بعد سريان قانون ايجار الأماكن الى القرى والأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر ، أما بالنسبة لايحارات المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منح الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أخذاً ببدونات الحكم المطعون فيه أن عسین النزاع أنشئت فى ١٩٦٣ وتم تأجيرها فى أول سبتمبر سنة ٦٢ بأجرة شهرية قدرها ٨٠ جنيهاً ، وأنه صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٦٥ بمریان أحكام القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على القرية الكائن بها عين النزاع منذ ١٩٦٥/١٢/٣٠ تاريخ نشره ، وإذ كانت عين النزاع قائمة ومؤجرة فى ١٩٦٣/٩/١١ قبل صدور القرار الوزارى ونشره ، فإن الأجرة المتعاقد عليها تعتبر من الأجرة القانونية ولا تخضع لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين ايجار الأماكن ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد ألزم هذا النظر وخلص الى أنه وقد صدر الحكم المستأنف محدد الأجرة عين النزاع بمبلغ ٦٢ ج و ٨٠٠ م ولم تستأنفه المطعون عليها — المؤجرة — فهى له حجية قبلها تسو على النظام العام ، وكان الطاعن لا يضار بظمنه ولا يستفيد من الطعن الا من رفعه ، فإن أجرة مكان النزاع التى تحتاج بها المؤجرة هى مبلغ ٦٢ ج و ٤٠٠ م ، وانتهى الى انه لا محل والحال هذه الس اجابة الطاعن لطلبهما تدب ثلاث خسراناً عدد سبعم

فان الحكم يكون قد أصاب صحيح القانون ومن ثم يكون التعسـ
على غير أساس • ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٦ ق — جملة ١٩٨١/٦/٢٠)

القاعدة (١٨)

المبدأ (٢٣) تصرى قوانين ايجار الأماكن على المساكن التي
في القرى التي يصدر قرارا بشأنها من وزير الاسكان بخضوعها
لقوانين الاجارات ويكون سريان قانون الاجارات على مساكن القرية
اعتبارا من تاريخ سريان قرار وزير الاسكان المشار اليه .

المحكمة

ملحوظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فسي
أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه —
وسائر أوراق الطعن — تتحصل في ان المطعون ضده اقام الدعوى
رقم ٢٠٦٦ سنة ١٩٨٠ مدنى كلى الجيزة على الطاعن بطلب
الحكم بانتهاء عقد الاجار المورخ ١٠/١٠/١٩٧٥ وطرده مسن
العين الموضحة بذلك العقد وبصحيفة الدعوى والتسليم . وقال
بهاذا لها انه بموجب عقد مورخ ١٠/١٠/١٩٧٥ يستأجر الطاعن منه
شقة بملكه بقرية كرداسة مركز امبابه بقصد استعمالها سكنا لمدة سنة
ثم امتد العقد بشروطه الاولى لمدة غير معينة واذ كانت — بين
التدعى تقع خارج كردون المدينة فلا تخضع لامتداد القانونى

وانما تسرى عليها القواعد العامة فى القانون المدنى فقد قسم
وقبل انتهاء العقد بشهرين بالتبعية على الطاعن فـــــــــــــــــس
١٩٧٩/٣/٢٨ باخلاء العين موضوع العقد واذا انقضت تلك
المدة دون اخلائها فان يد الطاعن عليها تكون قاصبة ومن ثم
فقد اقام دعواه بطلباته ، بتاريخ ١٩٨٢/١/٣٠ حكمت المحكمة
بانتفاء العقد المورخ ١٩٧٢/٢٥/١ المتضمن استئجار الطاعن
من المطعمون ضده من التداعى الموضحة بصحيفة الدعوى ونقض
الاجار والزمت بالتسليم . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف
رقم ١٢٣٧ سنة ١٠٠ ق القاهرة بتاريخ ١٩٨٤/١/١٧ حكمت
المحكمة بتأييد الحكم المستأنف وطعن الطاعن فى هذا الحكم
بطريق النقض وقدمت النهاية العامة مذكرة ابدت فيها الراى برفض
الطعن ، واذا عرض على المحكمة فى غرفة مشوره حددت جلسة
لنظره وفيها التزمت النيابة رايها .

الحكم :

وحيث ان الطعن اقيم على سبب واحد ينحى به الطاعن على
الحكم المطعمون فيه مخالفة القانون وفى بيان ذلك يقول ان قوانين
ايجار الامكن هى قوانين متعلقة بالنظام العام ، قيد بهـــــــــــــــــ
المشروع حماية المستأجرين ، فتسرى بأثر فوري ، ومن ثم لا يجوز
الحكم باخلاء المستأجر من العين الموجرة الا للأسباب الواردة فى
القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على سبيل الحصر ، ولما كان الثابت

من الأوراق ان المظعون ضده رفع دعواه في ١٦/٢/١٩٨٠ وان وزير الاسكان اصدر قراره رقم ١٧٦ سنة ١٩٧٩ هـ فـــــــــــــــــى ١٩٧٢/٩/٢٢ بادخال قرية كرداسة والتي تقع بها شقة النزاع — في نطاق القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فان مفاد ذلك ان احكام هذا القانون تسرى باثر فوري على تلك القرية فيما عدا الاجرة المتعاقدة عليها ، ذلك ان هذا التشريع يسرى على جميع المنازل المطروحة أو التي تطرح على المحاكم بعد ١٩٧٩/٩/٢٢ — تاريخ صدور قرار وزير الاسكان ومن ثم يمتد عقد ايجار شقة النزاع قانونا خاصة وقد رفعت الدعوى بعد الحاق قرية كرداسة بقانون الاجارات ، كما ان الحكم المظعون فيه قضى بتأييد الحكم الابتدائي الذي خلص الى انتهاء العلاقة الاجارية بالانذار الذي وجه له في ١٩٧٩/٣/٢٨ ، بوفهم أن العقود الملزمة للجانبين لا تنتهي من جانب واحد بل يظل عقد الاجار ساريا ومتجسا لافاره بين المتعاقدين الى ان يفسخ قضاء أو رضاء بما يكون معه الحكم قد خالف القانون .

وحيث ان هذا النقص مردود ، ذلك ان المقرر في قضاء هذه المحكمة — ان من اصول الدستورية المقررة ان النص التشريعي لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجا على هذا الاهل — وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية اثره ، ولا يخبر من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام ، اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما

يستجد من اوضاع ناتجة من علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مما دامت اثرها سارية في ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام النظام الجديد تخليفا لاعتبارات النظام العام التي دعت الى اصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية .
الحالي منها والمستقبل على السواء واذا كان التفسير التشريعي المقرر لوزير الاسكان في المادة الاولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصرى ان احكام هذا القانون على القرى التي يصدر بتحديد ما قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلك السريان ، وهو ما لا يتأتى الا بنص قانونى صريح ، ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فان احكام ذلك القانون لا تنطبق على الاماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه اليها الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك ، بلحسب ان المكان — وحتى صدور ذلك القرار — يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات فلا يخضع لاحكامها ، لما كان ذلك ، وكان مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدنى انه اذا انقضى العقد ان على مدة ما انقضى العقد بذاتها ما لم يشترط لانهايه صدر التنبيه بالاخلاء من احدهما لآخر قبل بذات المدة بوقوت معين والا فيمتد الاجار الى مدة اخرى طبقا لاتفاقهما ، فسادا انقضت المدة الثانية فان الاجار ينتهى دون حاجة الى تنبيهه بالاخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، وبعد بقاء المستأجر فى العين برضا المؤجر بعد ذلك ، تجديد اضمينا ، وليس

امتدادا للإيجار ، ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مسبقا وجوب التنبيه بالاخلاء في المواعيد القانونية ، ومؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدني ان تجديد عقد الإيجار لا يفترض اذا لية المؤجر على المستأجر بالاخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير على ذلك منطعا بالعين ما لم يقم الدليل على عكس ذلك . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي ان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ انه قد نص فيه على ان مدة الإيجار سنة تبدأ من أول أكتوبر سنة ١٩٧٥ وتنتهي في أكتوبر سنة ١٩٧٦ وانه اذا لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في انهاء العقد قبل نهاية المدة بشهرين يتجدد العقد بذات الشروط وبغاد ذلك ان العقد بعد انتهاء مدته الأصلية دون اخطار في الميعاد يستأنف قد امتد مدة أخرى ، وبقاء الطلعن بعد ما في العين بوضعا المطعون ضده بعد تجديدا ضميا وليس امتدادا لعقد الإيجار ، ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة واذا قام المطعون ضده بالتنبيه على الطلعن في المواعيد المقررة طبقا للقواعد المعمول بها في القانون المدني ، فان اثار هذا التنبيه انتهاء العقد في نهاية المهلة المحددة وهي سابقة على العمل بقرار وزير الاسكان سالف الذكر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم بهذا النظر ، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بانتهاء العقد والتسليم ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون بما يكون معه الدعوى بما ورد فيه على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩)

الفصل الثاني

الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها في الشرى
الخبر خاضعة لقوانين الإيجار

القاعدة (١٩)

المبدأ (٢٤) الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية أو فروعها
أو وحدات الحكم المحلي في القرى التي لم يصدر قرار من وزير
السكان ببيان قانون الإيجارات عليها والتي أجرت في ظل
القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع لذلك القانون من حيث الأجرة
والامتداد للقانون المعدل .

الحكم

مفاد نص المادة (١٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ،
سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما أشتل عليه من
قيود وقواعد منظمه للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك
المتعلقة بتحديد الأجرة ، وأية ذلك ما ورد بالفقره الثانيه من
النص من تحديد أجرة تلك الأماكن وطريقة احتسابها على أساس
خاص بها للجهة الحكومية المستأجرة لها .

وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع
بقية ٠٠٠٠ مركز ٠٠٠٠ ، وأنها كانت في دور الأتصال في

١٩٥٨/٢/٢ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم
بالدقهلية لاستغلالها كمدرسه بتاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣ ، ومن ثم
فان أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذا تنص
المادة (٥) مكرر من القانون المذكور مضافه بالقانون رقم ١٦٨
لسنة ١٩٦١ على أن " " كلها تنص المادة الأولى
من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن " " مما
مؤاده خضوع أجرة عين النزاع للتخفيض المقرر بهذه القوانين
لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظم
النص عليه بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله يكون على
أساس .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٣ ،
وفي نفس المعنى الطعنان أرقام ٣١ ، ٣٩٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة
١٩٧٩/٥/٢٣) .

الفصل الثالث

الأماكن المستولى عليها تعد مؤجرة للجبهات

الحكومية المستولى لصالحها

القاعدة (٢٠)

المبدأ (٢٥) من المادة السادسة الواردة في الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن والذي يقس بأنه " يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزومة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة للجبهات التي تم الاستيلاء لصالحها " — يدل على أن المشروع لم يقصد أن يخبر من طبعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني — ومعنى ذلك أنه فيما خلا أحكام الباب الأول المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فسي

احاطة القارىء بفجوى الحكم .

أولا — وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون ضد ها أقامت الدعوى رقم ١١٤ لسنة ١٩٢٦ مدنى كللى بور سعيد على الطاعة وآخر يطلب الحكم بالزامها برد المحل البين بالصحيفة ومخضر التسليم المؤرخ ١/١٩ سنة ١٩٢١ بالحالة التى كان عليها فى تاريخ استلامه ، وقالت بيانا لذلك انه بتاريخ ١٩/١/١٩٢١ تسلمت الطاعة منها ذلك المحل وما به من معدات ومواد تمهنية ونص فى مخضر التسليم على أنها ترد المحل وما به من أعياء عند ازالة اثار العد وان أو بمجرد طلبها له ولذا أقامت الدعوى ، بتاريخ ١٨/١٢/١٩٢٧ حكمت المحكمة بأحالة الدعوى الى التحقيق الثبات ونفى ما تدون بمنطوق الحكم وبعد ان سمعت أقوال شهود الطرفين حكمت بتاريخ ١٩/١١/١٩٢٨ بالزام الطاعة بمرور المخزن الجهن بأصل صحيفة الدعوى ومخضر التسليم المؤرخ ١/١٩ سنة ١٩٢١ بالحالة التى كان عليها فى تاريخ التسليم . استأنفت الطاعة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٢٣ لسنة ١٩ ق الاسماعيلية (مأمورية بور سعيد) بتاريخ ١٢/١/١٩٨٠ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعننا الطاعة فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقد مست النيابة العامة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم ، واذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنسره وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان ما تنعاه الطاعة فى السبب الاول من أجاب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وتأويله وفى بيان ذلك نقول انه صدر قرار من وزير التميمين رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٢٨ بالاستيلاء

على المحل موضع النزاع لصالحها وإذا ذهب الحكم المطعون فيه إلى أن قرار الاستيلاء يعتبر عقد إيجار وأجرى المفاضلة بينه وبين عقد الإيجار السابق صدوره للمطعون ضدها عن ذات العين وقام بتفضيل عقد إيجار هذه الأخيرة باعتبارها كانت تضع اليد على العين قبل الطاعة بسدون غش فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ذلك أن قرار الاستيلاء قرار إداري صادر بإرادة منفردة لا يتوقف على إيجاب وقبول وإنما ترفع فيه ظروف معينة ومصالح عامة تستلزم إصداره للحكمة التي تنفيها المشرع وأجراً متحدداً بعد موافقة اللجنة العليا للتموين بالإضافة إلى أنه ينفذ جبراً ومن يعترض تنفيذه يتعرض للمساءلة الجنائية على النحو الذي بيته المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ .

وحيث أن هذا النعمى في محله ذلك أن النص في المادة السادسة الواردة في الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٢ بخصوص إيجار الأماكن على أنه "يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المتزوج ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار" وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة السي الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها ، يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء وجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤدها أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يمتنع عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني ، لما كان ذلك وكما أن الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على قوله "أنه

بفرض صدوره ذلك القرار (قرار الاستيلاء) ٥٥٠ فان مفاد المادة السادسة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧١ فقرة ثانية والمادة الثالثة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقرة ثانية أيضا بخصوص الأماكن الصادر في شأنها قرارات بالاستيلاء عليها - فان هذه المادة وان كانت ترتب عقد ايجار الجبهة الصادر لصالحها القرار على العيين المستولى عليها الا أنها لا ترتب بالقطع فسخ عقد ايجار آخر عن ذات العيين ٥ والتالى فانه يترتب أثر لذلك - ان يكون عقد ايجار عن ذات العيين الواحدة - مما ينطبق عليه أحكام المادة ٥٧٣ من القانون المدني - أى أن هناك تعدد لمستأجرين لعين واحدة والتالى يفضل من يضع يده على العيين طبقا على غيره بدون غش ٥٥٠ بما مفاده أنه قد أحسن قضاءه على اجراء الفاضلة بين عقد الايجار الصادر للمطعمون ضد ها والعلاقة المترتبة على قرار الاستيلاء الصادر لصالح الطاعة بفرض صدوره على أساس قواعد القانون المدني فيكون قد أخطأ في تطبيق القانون اذ كان يتعين عليه بعد أن يتحقق من صدوره على القرار ان يقضى على مقتضى اثره بما يتعين معه نقض الحكم دون حاجة لمبحث باقى أوجه الطعن ٥

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/١٩)

القاعدة (٢١)

المبدأ (٢٦) أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن

تسرى على الأماكن المستولى عليها في الحدود التي لا تتعارض

فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمة للاستيلاء .

المبدأ (٢٧) أجرة الأماكن المستولى عليها تخضع للمستفس

المحدده لمقابل الأنشاع في قوانين الاستيلاء دون قواعد تحديد

الأجرة في قوانين الايجار الاستثنائية .

الحكم

— " وان نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

على أن الاماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيها

يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة الى الجهات التي تتم

الاستيلاء لصالحها ، الا أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الذي

خول لوزير التربية والتعليم سلطة اصدار قرارات استيلاء على الاماكن

اللازمة لشؤون وزارته والذي استمر العمل به بالمرسوم الصادر في

١٩٤٨/٧/١١ ، قد نص في مادته الاولى على ان تتبع في

تقدير التعويض عن الاماكن المستولى عليها الاحكام المنصوص عليها

في المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشؤون التعويض ،

وان وضع هذا المرسوم الاخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن

الانشاع بالاشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأسمال المال

المستثمر ووفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول
الاستيلاء يضاف اليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانيس أو
للمنشآت ، وكانت تلك القواعد تغاير الاسم التى اتخذها القانسون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الاماكن التى يسرى عليها ،
فانه يتعين التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم
٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الاماكن المستولى عليها
واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أحكام خاصة
بتحديد الاجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض " .
(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق — جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

القلعة (٢٢)

المبدأ (٢٨) الاستيلاء على الأماكن للمنفعة العامة يكون
بقرار أدلى به من الجهة المختصة ، وتختص محكمة القضاء
الادارى بالنظر فى صحة ذلك الأمر من عدمه ويبحث طلبات الألفساء
التي تقدم بشأنه .

المبدأ (٢٩) اذا صدر أمر الاستيلاء صحيحا ووضعيت
الجهة المادى لصالحها أمر الاستيلاء يدها على العقار ، يكون أمر
الاستيلاء قد استنفذ أغراضه وتصبح العلاقة بين الجهة المستولى
ومالك العقار علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية

ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة
المختصة طبقاً لهذه التشريعات .

الحكم

مؤدى الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمقابل للمادة (٧) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة (٢/٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن قرار الاستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأراض تتعلق بالمصلحة العامة كاستيلاء وزارة التكوين على المباني والمنشآت اللازمة لأغراضها وكاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس يقوم مقام الإيجار ، ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة والنظر فى صحة الأمر وطلب الفاء لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى شأن كل أمر إدارى آخر ، ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحاً ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفذ أغراضه ، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولى ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً لهذه التشريعات .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٣/٥/١٩٨١)

القاعدة (٢٢)

المبدأ (٢٨) أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن
تصرى على الأماكن المستولى عليها في الحدود التي لا تتعارض
فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمة للاستيلاء .

المبدأ (٢٩) أجرة الأماكن المستولى عليها تخضع للأسس
المحددة لمقابل الأنشغال في قوانين الاستيلاء دون قواعد تحديد
الأجرة في قوانين ايجار الاستئمانية .

الحكم

" وان نصت المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء ، تعتبر فيما يتعلق بتطبيق القانون مؤجرة الى الجهات التي تتم الاستيلاء لصالحها ، الا أن القانون ٧٦ لسنة ١٩٤٧ المعدل في خول لوزير التربية والتعليم سلطة اصدار قرارات استيلاء على الاماكن اللازمة لشئون وزارته ، والذي استمر العمل به بالمرسوم الصادر في ١١/٧/١٩٤٨ قد نص في مادته الأولى على أن تتبع فـسـس تقدير التعويض من الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التـمـيـن . واذ وضع هذا المرسوم الاخير قواعد خاصة لتقدير التعويض من الانشغال

بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً
للمعيار العادى الجارى فى السوق فى تاريخ حصول الاستيلاء مضافاً
إليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمباني أو المنشآت ، وكانت
تلك القواعد تغاير الاسم التى اتخذها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧
لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها ، فإنه يتعين — وعلى ما
جرى به قضاء هذه المحكمة — التزام القواعد المنصوص عليها فى
المرسوم بقانون ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الأماكن
المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما
طوراً عليه من تعديل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ من أحكام خاصة
بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض) .

(حكم النقض الصادر بتاريخ ١٩٧٥/٦/٩ — مجموعة
أحكام النقض المكتب الفنى — من ٢٦ ص ١١٧٠) .
— (فى نفس المعنى — الطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٢ ق —
جلسة ١٩٨٠/٣/١٩) .

الباب الخامس المبارات التي لا تطوع عليها قوانين إيجار الأماكن

الفصل الأول إيجار الأرضى الفضاء

المجرة بحقيقة العين المؤجرة

القاعدة (٢٣)

المبدأ (٣٠) المجرة باعتبار العين المؤجرة أرض فضاء متى

بحقيقتها الاستفادة من مبارات العقد ولا يقدح في ذلك أن تكون

خاضعة للضريبة على العقارات المبنية .

الحكم

وحيث أن حاصل النعى باقى الاسباب على الحكم المطعون فيه
مخالفة القانون والفساد في الاستدلال والقصور والاخلل بحقوق
الدفاع .

وفي بيان ذلك يقول الطعن أن الحكم أقام قضاءً على سند من
أن العين المؤجرة وقد وصفت في العقد بأنها أرض فضاء؛ مسجورة
بداخلها حجرة غير مسقوفة فإن الوصف الخالب عليها أنها أرض فضاء
وهو ما يتفق والغرض من تأجيرها لتشييد مواد البناء وبذلك تخرج
من نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأنه لا يغير
من هذا التقدير التعبير عنها . . .

في باقى بنود العقد وفي سجلات مصلحة الاموال المقررة بما يفيد
أنها محل وليست أرض فضاء وهو منه استدلال فاسد يتجافى مـسـحـ

ما تؤدي اليه عبارات العقد مجسدة وما أثبت بهذه السجلات مسن أن محل الاجارة عبارة عن مخزن لتخزين مواد بناء والاتجار فيها وبمساهمته به المطعون ضدها في التحقيقات الادارية من أنه مخزن ثم ان الاصاب التي أوردتها في هذا الخصوص جاءت مرحلة مجهلة بالاضافة الى أنه لم يشر الى طلبه الاحتياطي بتدب غير لبيان حالة العين المؤجرة على الطبيعة عند تأجيرها . هذا الى أن الأراض المستغلة أو المستعملة تعتبر في حكم العقارات البنية طبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وان الاراض المستغلة من الخضوع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي الأراض الغشاء البحتة الامر الغير المنطبق على العين النزاع لاشتغالها على مبنى تناولته الاجارة . وحيث أن هذا النص مردود . ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استلقت مراوحة الأرض الغشاء من تطبيق أحكامه ، وكانت العبرة في تعريف نوع العين المؤجرة هي بما تضمنه عقد الاجار من بيان لها ، وكان الثابت من عقد الاجار موضوع النزاع أن العين المؤجرة للطامن هي أرض فضاء مسورة تبلغ مساحتها ٦٣٠ مترا مربعا مقام بداخلها حجرة غير مسقوفة . وكانت محكمة الموضوع قد استدلت من هذا الوصف على أن العين المؤجرة هي في حقيقتها أرض فضاء وأن وجود حجرة غير مسقوفة بداخلها لا يغير من طبيعتها هذه كما لا يغير منها ما عبرت به بعض نصوص العقد عنها بعبارة " المحل المؤجر " وما وصفت به في سجلات مصلحة الاموال المقررة من أنها مخزن لتخزين مواد البناء وهو منها استدلال سائق يتفق مع طبيعة العين المؤجرة حسب الوصف المعطى لها في العقد والذي لم ينزع

الطامن في مطابقته للواقع وان نأزغ في التكييف ..

لما كان ذلك ، وكانت العبرة في تحديد طبيعة محل العقد هو بحقيقته المستفادة من عبارات العقد وليس بما يرد على لسان المتعاقدين من أوصاف له بما لا مجال معه للالتزام بما عبرت به المطعون ضدها من عین النزاع في التحقيقات الادارية من أنه مخزن طالما خالف هذا الوصف المطلق فهو المقصود لذاته الحقيقة الثابتة بالعقد .

وكان ما أورده المحكمة من أسباب في هذا الخصوم تكفى لحمل النتيجة التي خلعت اليها فانه لا عليها اذا لم تستجب لطلب سدب خبير لبيان حالة العين المؤجرة عند تأجيرها ..

لما كان ما تقدم ، وكان ما أورده القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية من اعتبار الأراض الغرسا المستغلة أو المستعملة في حكم العقارات المبنية انما هو قاصر طبقا لمصرح نص المادة الاولى منه على نطاق تطبيق أحكامه فلا يسرى هذا الحكم الاعتباري في مجال العمل بالقوانين الاخرى ومنها قانون ايجار الاماكن فان النعي بكافة وجوهه يكون على غير أساس

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

— العبرة بوصف العين في عقد الإيجار بأنها أرض فضاء —

القاعدة (٢٤)

المبدأ (٣١) العبرة في عدم خضوع إيجار العين لقوانين إيجار الأماكن هي بوصفها في عقد الإيجار بأنها أرض فضاء بشرط أن يكون ذلك الوصف حقيقياً انصرفت إليه إرادة المتعاقدين .

المبدأ (٣٢) يخضع عقد إيجار الأرض الفضاء للقواعد العامة في الإيجار دون قوانين إيجار الأماكن ولا يخرج من ذلك أن تكون الأرض مسورة أو عليها مبان لم تكن محل اعتبار في التعاقد .

المحكمة

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أسست صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مردّه في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني ، بصرف النظر عما إذا كان يوجد بترك الأرض مبان وقت إبرام العقد ، شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقياً انصرفت إليه إرادة المتعاقدين .

ولما كان البين من الحكم الابتدائي الملهد بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن تناول ما قدم في الدعوى من مستندات أورد قوله " ٠٠٠ متى كان ذلك وكان الثابت من عقد الايجار المؤرخ ٣١ مايو سنة ١٩٦٩ أن المدعى بصفته — المطعون عليها — أجر أرضاً مسورة عليها بعض المباني السالف ذكرها للمدعى عليهما — الطاعنين — وذلك لا استعمالها كمقهى صيفي ومن ثم لم تكن المباني هي محل العقد ولكن انبسط العقد على الأرض الفضاء فقط ولا يخرج من طبيعة الأرض كونها مسورة وعليها بعض الحجرات ومن ثم يخرج النزاع الخاص بالعلاقة بين المؤجر والمستأجرين من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي وتحكمه القواعد العامة في عقد الايجار إذ أن محل العقد هنا أرض فضاء " ٠٠٠ لما كان ذلك وكان البين من عقد الايجار والمستندات العقدية أن موضوع أرضاً فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ متراً مربعاً لا استعمالها كمقهى صيفي ، ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ٢٧ ر ١٢٠ متراً مربعاً فقط ، وكان العاقدان قد تعهدا في ملحق العقد بالمحافظة على المباني التي تسلمها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانهاء وفقاً للعقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة ، مما يدل على أن التعاقد أنصب على أرض فضاء ، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المباني أمر لم يكن محل اعتبار ولا يخرج من طبيعة محل العقد باعتباره أرضاً فضاء ، فإن الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تصرى عليه أحكام التشريع الاستثنائي ، يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ولا مخالفه فيه لظاهر نصوص العقد ولا لمذلوله ، ويكتسب الدعوى

عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٩)

القاعدة (٢٥)

المبدأ (٣٣) المعبرة في التعرف على حقيقة العتسنيين

المؤجرة وما اذا كانت أرض فضاء من عدمه هي بما تضمنه عقد الايجار من

من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع .

الحكم

لقد أمنتت المادة الأولى من كل من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامهما .
والمعبرة في تعرف نوع العين المؤجرة هي بما تضمنه عقد الايجار من
بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع ، واذا كانت عين النزاع قد
وجعت في العقد بأنها أرض فضاء ، وكان لا يغير من هذه الطبيعة
أن تكون مسورة كما لا يغير منها أعداد مظهره من البوص والخشب في
جزء من الأرض المؤجرة لتستظل بها السيارات تحققة للغرض وكان
الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظم فان النعم يكون على غير
أساس .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

(الطعن رقم ١٩٥٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢٤)

القاعدة (٢٦)

المبدأ (٣٤) الغرض من استئجار الأرض الفناء ليس من
شأنه خضوعها لأحكام قوانين الإيجار بدلا من القواعد العامة .

الحكم

لا يغير من طبيعة أن العين المؤجرة أرض فناء تخضع للقواعد
العامة في الإيجار أن استئجارها كان المقصد منه استعمالها ورشة
لأصلاح العربات .

(الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٢٧)

المبدأ (٣٥) إذا كان استئجار الأرض الفناء مقصود
الأساس الذي أنعقد بسببه الإيجار وكانت المبانى الملحقة بالأرض هي
من لوازم الانتفاع بها فإن القواعد العامة للإيجار هي التي تسرى دون
قوانين إيجار الأماكن .

الحكم

وحيث أن هذا النص غير سديد ذلك أنه يبين من الحكم
المطعون فيه الذي أيد الحكم الابتدائي لأسبابه أنه أقام قضاء بعدم
انطباق أحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ على قوله " أن الثابت

من عقد الايجار أنه عن قطعة أرض فضاء بأكملها ودكان بقصر — استعمالها جراجاً ، وقد اعتبر الدكان والأرض وحدة واحدة غير قابلة للتجزئة ، وأنه لما كان الثابت أن القصد هو إقامة جراج على الأرض بمعنى أن استئجار الأرض للفضاء كان هو الأساس الذي انعقد بسببه الايجار ، وما الدكان الا من توابعها بدليل اعتراف المستأجرين (الطاعنين) باقامتهما للجراج ولوازمه على الأرض بعد استئجارها وأنه لا يقبل دفاع المستأجرين القائل بأن الأرض للفضاء هي من لوازم الارتفاع بالدكان بل العكس هو الصحيح " وهذا استخلاص سائغ له أصل ثابت في عقد الايجار ويدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ، لما كان ذلك ، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة الأولى من القانون رقم ٥ سنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الأرض للفضاء من تطبيق أحكامه ، فإن الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى تطبيق القواعد العامة في القانون المدني يكون قد مبادىء صحيح القانون ، ولما كان طلب اخلاء العين المؤجرة استناداً الى انتهاء عقد الايجار لا يشكل تعريضاً للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقه الذي خوله له القانون فإن النعش على الحكم بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

— العبرة في طيبة العين بوقت التعاقد عليها ولا عبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد أو بالغرض الذي استأجرت من أجله .

المبدأ (٣٦) الغرض من استئجار الأرض الفضاء ليس من شأنه خضوعها لأحكام قوانين الإيجار بدلا من خضوعها للقواعد العامة للإيجار .

الحكم

لا يغير من طبيعة أن العين المؤجرة أرض فضاء تخضع للقواعد العامة في الإيجار أن استئجارها كان المقصد منه استعمالها ورشعة لأصلاح العربات .
(الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٢٨ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٢٩)

المبدأ (٣٧) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء ، وصرح المؤجر للمستأجر بإقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر ، بدون زيادة في الإيجار مقابل إقامة المبنى لا تسرى قوانين الإيجار عليه .

الحكم

متى كان الثابت منصوص بمقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تول ملكية مبانيه ومنشأته وآلاته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته ، فإن إنشاء هذا المصنع لا يفسر .

من موضوع عقد الايجار — على اعتبار أنه أرض فضاء — اذ لا عبء
في هذا الخصوص بالغرض الذي استوجرت من أجله الأرض الفضاء ،
ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض ، ما دام
أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر
هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل
العقد .

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

القاعدة (٣٠)

المبدأ (٣٨) اتفاق المستأجر مع المؤجر على إقامة منشآت
في الأرض الفضاء المؤجرة له على أن تكون تلك المنشآت من وقفت
انشائها ملكاً للمؤجر ليس من شأنه تغير حقيقة العقد من حيث كونه
وارداً على أرض فضاء .

الحكم

مضى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هي
أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها
داراً للسكنى تصبح مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فإن انشاء
هذه المباني لا يغير من موضوع عقد الايجار ، على اعتبار أنه أرض
فضاء ، اذ لا عبء في هذا الخصوص بالغرض الذي استأجرت من أجله
الأرض الفضاء ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا

الغرض ، أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المطلق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقمها مما يبدل على أن المباني لم تكن هي محل العقد .

(الطعن رقم ٣٩٨ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٩)

القاعدة (٣١)

المبدأ (٣٩) إذا كان العقد وارد على أرض فضاء وأقيم عليها المستأجر بناء على مسؤوليته وطالبه المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يحدد ها القانون ورفض المستأجر فإن ذلك لا يغير من طبيعته العقد .

الحكم

متى كان الثابت من عقد الإيجار أن موضوعه هو أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسؤوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يحددها قانون إيجار المساكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقلها مما يبدل على أن تغييرا في طبيعة موضوع العقد كما أطلق عليه عند التأجير لم يحمل التراض عليه .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/٦/٨)

القاعدة (٣٢)

المبدأ (٤٠) تعديل عقد ايجار الأرض الفشاء بزيادة
الايجار بسبب المبالى التى أقامها المستأجر فى الأرض دون أن يذكر
فى أى نص من نصوص العقد أن الأيجار الجديد يشمل الأرض وما
عليها من مبالى لا يغير من كون العقد وارد على أرض فشاء .

الحكم

٠٠٠ لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الاماكن وأجزاء الاماكن المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض وأستثنت صراحة الأراضي الفشاء ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من الطابق الى المظعون عليه هى أرض فشاء وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لأماكن الانقطاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فشاء ولا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار فى العقد وارفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكرفى أى نص من نصوص العقد أن الايجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان — لما كان ذلك فان الحكم المظعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الاماكن التى

يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف
القانون .

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٠ ق — جلسة ١٩٥٣/٢/٥)

القاعدة (٣٣)

المبدأ (٤١) العقد الوارد على أرض فضاء لا يخبر من
طبيعته إقامة المستأجر بناءً في تاريخ سابق على إبرامه متى كان
الايجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المباني .

الحكم

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد
أستثنت مراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الثابت من عقد
الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإنه لا يسرى عليها أحكام
القانون المشار اليه بل يكون النزاع القائم في شأنها خاضعاً لأحكام
القانون العام ، ولا يخبر من ذلك أن يكون المستأجر في سبيل الانتفاع
بها قد أقام عليها منشآت ولو كان ذلك في تاريخ سابق لعقد الايجار
متى كان الايجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المباني المملوكة
للمستأجر .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/٢٢)

القاعدة (٣٤)

المبدأ (٤٢) قوة الأمر المقضى كما ترد على منطوق الحكم ترد أيضا على ما يكون من أسبابه مرتبطا ارتباطا وثيقا بهذا المنطوق بحيث لا تقوم له قائمة بدونه .

المبدأ (٤٣) حكم المحكمة الجزئية بعدم الاختصاص والاحالة الى المحكمة الابتدائية على أساس أن العين المؤجرة وهى أرض فضاء مسورة تعد من الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يفسخ عقد ايجارها الا لاحد الاسباب التى ينص عليها هذا القانون — عدم استئناف هذا الحكم وتركه حتى أصبح نهائيا — يجعل من النزاع تخضع لقانون الاجارات ذلك لان قوة الامر المقضى تعلو على اعتبارات النظام العام .

المحكمة

وحيث أن الطعن أقيم على سببين تنحى الطاعة بهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك نقول أن الحكم التزم فى قضائه بحكم المحكمة الجزئية الذى قضى بعدم اختصاصها نوعيا بمنظر الدعوى واحالتها الى المحكمة الابتدائية على سند من أن العين المؤجرة من الاماكن التى تخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن بقوله ان الحكم أصبح نهائيا لعدم استئنافه فتكون له قوة الامر المقضى فلا يجوز الاخلاء الا لسبب من الاسباب التى نص عليها هذا القانون فى حين أن الحكم الجزئى من الاحكام الصادرة قبل الفصل فى

الموضوع والتي لا يجوز الطعن فيها الا بعد صدور الحكم النهائي للخصومة كلها عملاً بالمادة ٢١٢ من قانون المرافعات فيكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون ، هذا الى أن عقد الايجار موضوع النزاع قد انصب على أرض فضاء ، ووضعها بأنها مسورة لا يغير من طبيعتها ، يؤيد ذلك أن المطعون ضد التزم بإخلاء العين عند استصدار ترخيص البناء وقد تم الحصول عليه فمن ثم فإن الدعوى تخضع لقواعد القانون العام ، ويجوز إنهاء العقد عملاً بالمادة ٦٣ من القانون المدني ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وبإيه الفساد في الاستدلال .

وحيث أن النعي غير مديد ، ذلك أنه لما كانت قوة الامر القضائي وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة — كما ترد على منطوق الحكم — ترد أيضاً على ما يكون من أسبابه مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بهذا المنطوق بحيث لا تقوم له قائمة بدونه ، وكانت المحكمة الجزئية قد أسست قضاءها بعدم الاختصاص والاحالة الى المحكمة الابتدائية على أن العين المؤجرة مسورة وتعتبر من الماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا ينفخ عقد ايجارها الا لاحد الاسباب التي نص عليها هذا القانون ، وكانت المادة ٢١٢ من قانون المرافعات لا تجيز الطعن في الاحكام التي تصدر أثناء سير الدعوى ولا تنتهي بها الخصومة الا بعد صدور الحكم النهائي للخصومة كلها وذلك فيما عدا الاحكام التي حدتها على سبيل الحصر وهي الاحكام الوقفية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى والاحكام التي تصدر في شق من الموضوع متى كانت قابلية للتنفيذ الجبري ، وكان الحكم الصادر بعدم اختصاص المحكمة الجزئية

نوعا هو حكم منهي للخصومة كلها قهرا فصل فيه وحسمه بصدد عند م
الاختصاص ، ولن يحق له حكم آخر في موضوعها من المحكمة التي أصدرته ،
فيجوز الطعن فيه على استقلال عن طريق استئنافه في حينه وهو مالم
يحصل ، فان قوة الامر المقضى التي حازها هذا الحكم لا تقتصر على
ما قضى به في مشطوقه من عدم اختصاص المحكمة الجزئية والاحالة الى
المحكمة الابتدائية ، بل تلحق أيضا ما ورد بأسبابه من وصف المعينين
المؤجرة بأنها من الاماكن الخاصة لقانون ايجار الاماكن ولا يجوز فسخ
عقد ايجارها الا لسبب من أسباب الاخلاء المنصوص عليها في هذا
القانون ، لان هذه القرارات هي التي انبثت عليها المنطوق ولا يقوم
الا بها ، ويتقضى ذلك أن تنقيد المحكمة المحال اليها الدعوى بذلك
الوصف ولو كان قد بنى على قاعدة غير صحيحة في القانون — لان قسوة
الامر المقضى تعلق على اعتبارات النظام العام ، فيمتنع عليها كما يمتنع
على الخصوم الجدل فيه من جديد ، واذ التزم الحكم المطعون فيه
هذا النظر وأخذ بأسباب الحكم الجزئي الحائز لقوة الامر المقضى فانه
يكون قد أعمل صحيح حكم القانون ، فيكون النعمى بأن عين النزاع هي
أرض فضاء يخضع فسخ عقد ايجارها للقواعد العامة — أيأ كان وجهه
الرأى فيه — غير منتج — ومن ثم فان النعمى على الحكم المطعون
فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال يكون غير
مقبول .

ولما تقدم يمتنع من رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٤٩ في — جلسة ٨ / ٣ / ١٩٨٤)

القاعدة (٣٥)

المبدأ (٤٤) التغيير في استعمال الأرض الفضاء الموجزة ماديا

ومعنيها لا يترتب عليه الحكم بالاخلاء طالما لم يترتب على ذلك التغيير
ضرر بالمؤجر .

الحكم

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
الاوراق — تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم ٥٥١٨ سنة
١٩٧٩ مدنى كلى جنوب القاهرة ضد الطاعن للحكم بفسخ عقد الايجار
المؤرخ ١٩٧٢/٢/١ واخلاء المين المبينة بالصحيفة ، وقال قسى
شرحها أنه أجر للطاعن عين النزاع وهى عبارة عن أرض فضاء لا استعمالها
مخزنا للحديد والخردة ، الا أنه خالف شروط العقد وغير من استعمالها
فأقام الدعوى ، نذبت المحكمة خيرا ، وبعد أن قدم تقريره حكمت
بتاريخ ١٩٨٠/١١/١٨ بفسخ عقد الايجار والاخلاء . استأنسف
الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٠٧٥ سنة ٩٧ ق القاهرة ،
وبتاريخ ١٩٨٢/١/١٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنسف —
طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت
فيها الرأي برفض الحكم المطعون فيه ، واذا عرض الطعن على هذه
المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة
رأيها .

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه ، القصور فى

التسبب ومخالفة القانون ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم قضى بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة تأسيساً على مجرد حصول البناء فيها وتغيير الغرض من استعمالها ، في حين أنه تمسك بانتفاء الأضرار بالعين المؤجرة وبالمؤجر ، وهو دفاع جوهري ، يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، مما يعيبه بالقصور فى التسبب ومخالفة القانون .

وحيث أن النعى سديد ، ذلك أن النعى فى المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون المدنى على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، والا يحدث بها تغييراً بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة فى الغرض الذى أجزت من أجله ، فان تحدد هذا الاستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، والا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر اجراء أى تغيير مادي بالعين المؤجرة كالهدم والبناء الا باذن المؤجر ، الا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بدويعه المادى والمعنوى التى لا يترتب عليها ضرر للمؤجر ، فانتهى عندئذ حكمة التقييد وبمبج التغيير جائزا . ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً للتغيير بكافسة صهره ، لان تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر ، جعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تصر على أن " يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية : ١ - اذا لم يقصد به سوى الأضرار بالغير . واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبراء لان الظلم أقام حجرتهين

بالعين المؤجرة بغير اذن من المطعون ضده ، واستعمل احداً منها
كمحل لبيع الأدوات المنزلية والاخرى كمكتب مخالف لما اتفق عليه فسي
العقد من استعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد والخردة فانسه
يكون قد أسس قضاءه بالاخلاء على مجرد حصول التغير المصادى
والمعنوى ، ولا يغير من ذلك ان يصف الخبير التغير الحاصل بأنسه
جوهري اذ أن التغير الجوهري لا يكون بالضرورة ضاراً بالموجس ،
فيكون الحكم قد حجب نفسه عن بحث ما تمسك به الطاعن في صحيفة
الاستئناف من انتفاء الضرر في الحالتين ، وهو دفاع جوهري — ان
صح — يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، مما يعيبه بالقصور في
التسبيب ومخالفة القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب
الظعن على أن يكون مع النقض الأحالة •

(الظعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

القاعدة (٣٦)

المبدأ (٤٥) ايجار الأرض الفضاء يخضع للقواعد العامة

للايجار ولا تخضع لقوانين الايجار الاستثنائية ولا يغير من ذلك ما

إذا كانت الأرض مسورة من عدمه .

المبدأ (٤٦) عدم النص في عقد ايجار الأرض الفضاء على

حق كل طرف في إعلان رغبته في إنهاء العقد بعد انتهاء مدته

لا يعنى أن العقد يستمر بصفه مستمره ولا يعنى أنه لا يجوز

للمؤجر انهاءه .

الحكم

وحيث ان الطعن اقيم على اربعة اسباب يعنى الطاعنون بالسبب الاول والشق الاول من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب وفئس بيان ذلك يقولون ان عين النزاع ارض مسورة فتعتبر بذلك حسيذا مغلقة اى مكانا . فيخضع عقد ايجارها لقوانين ايجار الاماكن . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبرها ارضا فضاء يخضع عقد ايجارها للقواعد العامة في القانون المدنى . ولم يرد على دافعهم في هذا الشأن . فانه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه فضلا عن قصوره في التسبيب .

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك انه لما كانت المادة الاولى من كل من القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ورقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن احكامها تسرى على الاماكن و اجزاء الاماكن الموجرة للمتنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان العبرة فى تعريف نوع العين الموجرة هى بما تضمنه عقد ايجارها من بيان لها ، طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع فتى وصفت العين فى العقد بانها ارض فضاء ، ولم يثبت ان هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فان احكام قوانين ايجار الاماكن لا تسرى عليها ، ويخضع عقد ايجارها لاحكام القواعد العامة فى القانون المدنى ، ولا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض من استئجارها ، ولا يغير من طبيعتها الارض انها مصورة من البناء ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٥/٤/١ سند الدعوى المقدم من الطاعنين ان العين الموجرة ارض فضاء محاطة بمساحة ٢٠٠ متر ، بقصد استعمالها مصنعا وسبك حروف ولوازم الطباعة ، وللمستأجر حق انشاء المباني على هذه الارض لارتفاع بها فى الغرض الذى استأجرها من اجله ، مما يدل على ان عقد الايجار قد انصب على ارض فضاء ، واذ التزم الحكم المطعون فيه بهذا النظر فانه يكون قد اعمل صحيح القانون ولا يحميه اى قصور ، ويكون النعى على غير أساس .

وحيث ان الطاعنين يتعنون بالسبب الثانى والحق الثانى من

الوجه الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقولون ان الاجار قد انعقد لمدة عشر سنوات قابلة للتجديد من تلقاء نفسها ، وقد خلت عبارات العقد من النص على حق كل طرف في اعلان رغبته في انتهاء العقد فيكون العقد قد امتد لمدة عشر سنوات اخرى من تلقاء نفسه بعد انتهاء المدة الاصلية للتعاقد وفقا لنصوصه ، وقد تمسكوا بهذا الدفاع الجومري امام محكمة الاستئناف ، بيد ان الحكم المطعون فيه التفت عنه ، وقضى بفسخ عقد الاجار على سند من ان المطعون ضده انذر موثهم قبل انتهاء مدة العقد المبرم رغبته في تجديده ورتب على ذلك انتهاء العلاقة الاجارية ، فيكون قد خالف القانون ، بما يستوجب نقضه .

وحيث ان النعمى مردود ذلك انه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان لقاضي الموضوع السلطة التامة في تفسير العقود واستظهار نية طرفيها ما دام قد اقام قضاؤه على اسباب سائغته وطالما انه لم يخرج في تفسيره للعقد من المعنى الظاهر لعباراته ، وكان الثابت من البند " ثانيا " من عقد الاجار المؤرخ ١٩٦٥/٤/١ سند الدعوى ان الطرفين اتفقا على ان " مدة التأجير عشر سنوات من أول يوليو سنة ١٩٦٥ قابلة للتجديد من تلقاء نفسها " وذهب الحكم الابتدائي المهدد بالحكم المطعون فيه الى ان " المقرر وفق نص المادة ٥٩٨ من القانون المدني ان عقد الاجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ولما كان يبين من اطلاع المحكمة على عقد الاجار سالف البهتان ان

مدته عشر سنوات قابلة للتجديد ، فإن انذار المدعى خصمه قبيل انتهاء المدة برفعه في عدم تجديد الاجارة نهجها ، اذ لا يعقل ان تظل المدة قابلة للتجديد رغم انف احد طرفيها لما في ذلك من اخلال بحسن النية في تنفيذ العقود ولما يتطلبه القانون مسن رضائية فيها . . " بما يدل على ان الحكم عول على ارادة الطرفين في امتداد العقد او انيائه وهي اسباب سائغة تتفق مع المعسنى الظاهر لعبارة " قابلة للتجديد " الواردة بالعقد ولا تخرج من مدلولها والا تأبد عقد الايجار وهو غير جائز قانونا ، ومن ثم فان النعى يكون على غير أساس .

وحيث ان الطاعنين يدعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقولون انهم تمسكوا امام محكمة الاستئناف بان عقود الايجار قد تجدد اضافة بعد انتهاء مدته بقول المطعون ضده الاجرة من المدة من ١٩٧٥/٤/١ حتى ١٩٧٥/٧/٣١ م دون تحفظ بموجب انذار العرض المعلن له في ١٩٧٥/٧/٣٠ ، غير ان الحكم اعتبر هذه المبالغ مقابل الأنتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء عقد ايجارها حتى الاخلاء ، ولا تتضمن موافقة على تجديد العقد طالما ان المطعون ضده اقام دعوى الاخلاء واستمر في اعتراضه على بقاء الطاعنين فيها ، ولم يبين الحكم الوقائع التي استدل عليها على ذلك فيكون قد خالف القانون فضلا عن قصوره في التسبيب والفساد في الاستدلال .

وحيث أن النعمى مردود ، ذلك أنه لما كان مؤدى المصادرة
٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الايجار لا يفترض إذا بهمه
المؤجر على المستأجر بالاخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير
مع ذلك متمتعاً بالعين ، ما لم يقم الدليل على غير ذلك ، وكان
ثبوت تجديد الايجار سواء كان تجديداً ضمناً أم صريحاً هو من
المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة
لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام اقام قضاءه على دليل مقبول
مستند من واقع الدعوى وأوراقها ، لما كان ذلك وكان الحكم
المطعون فيه قد اقام قضاءه ، بانتفاء واقعة التجديد اتفاقاً على
ما استند به من أن المطعون ضده اقام دعوى الاخلاء وظل مصعباً
عليها منذ أن اخل الطاعنون بالتزامهم باخلاء العين بعد انتهاء
العقد ، وأن قهضه مبالغ من الطاعنين لا يفيد مرافقته على التجديد
بل هى مقابل الانطاع بالعين حتى تمام اخلائها ، وكان ذلك
استخلاصاً سائفاً مأخوذاً من واقع وظروف الدعوى وله اصله الثابت
بالأوراق فإن النعمى يكون على غير أساس ، ولما تقدم يتعين رفض
الطعن .

(الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

الفصل الثاني

إيجار الأماكن المفروشة

- أجرة المفروشة مدة العقد لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن
- يشترط لكي يعد الإيجار مفروشا ألا تكون العقولات صوريه

القاعدة (٣٧)

المبدأ (٤٧) عدم خضوع أجرة الأماكن المفروشة للتحديد

القانوني للأجرة .

المبدأ (٤٨) يشترط لعدم خضوع أجرة الأماكن

المفروشة للتحديد القانوني للأجرة ألا يكون التأجير

مفروشا صوريا .

المبدأ (٤٩) تقدير صورية أو جدية المفروشات يخضع

لمحكمة الموضوع .

المبدأ (٥٠) يلزم لأعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن

ثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات

معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على

منفعة العين خالصة

المبدأ (٥١) يجب أن تتناسب المفروشات مع الغرض الذي
أجرت من أجله الوحدة السكنية مفروشة فإذا كانت المفروشات صالحة
للاستخدام كسكن وأجرت العين مفروشة بغرض استعمالها مصلح أو
مكتب تصبح المفروشات الموجودة بها غير مناسبة وصورية

المبدأ (٥٢) تكبت صورية المفروشات بكافة طرق الأثاث

المحكمة

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب هـ ينحى الطاعن بالسببين الأول والثاني منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون هـ وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه على سند من القول بأنه ثبت من المعاينة ومن كشف العقولات الملحق بعقد الايجار عدم مناسبة الأثاث مع ما جرت عليه العادة في شغل العين مصلحا للحقائق المنبسطة النسائية الذي أعدت له الشقتان هـ مما يستفاد منه أن الغرض من التأجير مفروشا هو التحايل على أحكام القانون بغرض تجاوز الحد الأقصى للأجرة وأن لجنة تقدير الايجارات قد مايت شقتي النزاع وقدرت الأجرة المناسبة لكل منهما هـ ولم يطعن أحد على قرارها هـ في حين أن الثابت من مطالعة عقد الايجار أن الشقتين قد أجزرتا مكتبتا مفروشا وتسلم المظعون عليه الأثاث المعد لذلك بمقتضى الكشف الملحق بالعقد هـ ولكنه نقل بعضه من العين المؤجرة ووضع مكانه آلات لحياكة

الجلود وتمنيع حقائب السيدات بعد أن غير الغرض من الاستعمال المتفق عليه في عقد الإيجار من مكتب مفروش الى ممنيع للحقائب النسائية فلا تخضع أجرة العين للتحديد الوارد بالمادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه وان كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، الا ان شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن . لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع تقدير جديده الغرض أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستتبطه منها من قرائن قضائية ، ان العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، وكان يجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الاثبات ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاؤه بتخفيض الاجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذي زودت به الشقطان لا يتناسب مع تأثيهما كممنيع لحقائب السيدات حسب الغرض الذي أجرتا من أجله ، واستخلص قهات التحايل على أحكام القانون ، فان ما انتهى اليه الحكم في هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع فسي حدود سلطتها التقديرية فسي

فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون ، ويكون
النسعى على غير أساس .

(الظعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

القاعدة العامة أن التأجير مفروشا لا يمتد بعد أنتهاء المدة المحددة
في العقد الا بأرادة الطرفين (المؤجر والمستأجر)

القاعدة (٣٨)

المبدأ (٥٢) عقود الشقق المفروشة تنتهى بأنتهاء مدتها

ولا تعتبر اذا رغب طرفى العقد فى تجديده = لمدة أخرى فعقود

الشقق المفروشة لا تصد بقوة القانون .

المحكمة

أن النص فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه فى
غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ونسوة
انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية .
" يدل على ان المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانونى لم
تكن القوانين السابقة تنص عليه فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من
نطاقه ، وكان ما تقضى به الفقرة السابعة من المادة الأولى من قرار
وزير الاسكان والمرافق ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار ٦٢ لسنة
١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة من أنه

يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في حالة التأجير للمستأجرين لأهلياً مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد استمر شافلاً لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون أيها ما كان وجه الرأي في مسد ي قانونيتها لا تفيد صراحة أو ضمناً استثناء طائفة المستأجرين الستى تعنيهم من القاعدة القاضية بعدم سريان الامتداد القانونى على ايجار الأماكن المفروشة بحيث تخضع هذه الاجارات من حيث انها لها لحكم القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى . يهدف هذا النظر أن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع تضافته للمادة ٣١ المقابلة للمادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكر أتى بحكم جديد ليمرله من أثر رجعى فى المادة ٤٦ منه حول المستأجر الذى يسكن فى عشرين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة حق الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى بشرائط معينة مما مفاده أن المشرع قد ألغى عن اتجاهه بأن الامتداد القانونى لم يكن سارياً على الشقق المفروشة فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الظعن رقم ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/١٧) .

جديدة أو مبرورة المنقولات الموجودة فى الشقة المفروشة تخضع لتقدير محكمة الموضوع .

القاعدة (٣٩)

المبدأ (٥٤) عدم خضوع أجرة الأماكن المفروشة للتحديد .

القانونى للأجرة

المبدأ (٥٥) يشترط لأختار المكان مفروشا أن تكون

المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خاليه .

المبدأ (٥٦) جدية أو صورية المنقولات تخضع لتقدير

محكمة الموضوع .

المبدأ (٥٧) جواز أثبات التحايل على أحكام الإيجار

بكافة طرق الأثبات .

المبدأ (٥٨) يجوز للمستأجر من الباطن (أو المستأجر

مفروش من المستأجر الأصلي) أن يقوم دعوى تحديد الاجرة ضد

المستأجر الأصلي - الحكم بعدم قبولها لأقامتها ضد المستأجر

الأصلي دون المؤجر (المالك) خطأ .

المحكمة

وحيث ان الطعن أقيم على ستة أسباب ، يدعى الطاعن بالسببين
الرابع والسادس منها على الحكم المطعون فيه الاخلال بحق الدفاع
والخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أنه تصك أمام
محكمة الموضوع بأنه استأجر عين النزاع خالية ، وأن كان أثبت بالعقد
من أنها مفروشة كان صوريا تحايلا على أحكام القانون وطلب إحالة
الدعوى الى التحقيق لأثباته ، الا أن الحكم لم يتج له فرصة نفى ما
ورد بالعقد مما يحويه بالاخلال بحق الدفاع ، هذا الى أن الحكم

أيد حكم محكمة أول درجة بعدم قبول دعواه بتحديد الأجرة باعتبار أن العين مؤجرة خالية على سند من أن دعوى تخفيض الأجرة إنما ترفع ضد المالك ولا يجوز إقامتها من المستأجر من الباطن قبل المستأجر الأصلي ، مع أن أحكام تحديد الأجرة متعلقة بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد من الأجرة القانونية ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن النعى مردود ، ذلك أنه وأن كان الأصل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لتحديد القانون ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشا صوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشا أو منقولات ذات قيمة تبرز تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين ، والا — أفتبرت العين المؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن . ولما كان هذا المبدأ يسرى سواء كان المؤجر للمكان مفروشا هو المالك أو المؤجر الأصلي أو كان هو المستأجر الأصلي أجر من باطنه العين التي يستأجرها إلى غيره مفروشة . لما كان ذلك وكان يجوز أثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات ، وكان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرض أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستبيطه منها من قرائن قضائية . إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، وكان للهيئ من مدونات الحكم المطعون فيه أنه واجه دفاع الطاعن في هذا

الثان ، وأمس قضائه بأن العين أجرت مفروشة أخذ ا بقول الطاعن في خطاب صادر منه الى محام المطعون عليه في تاريخ لاحق لعقـــــــد الايجار من أن الشقة مؤجرة اليه مفروشة بقصد استعمالها مقرا لأحدى شوكات السياحة التي يمثلها ، وان هذا الاقرار يقر ما ورد بعقـــــــد الايجار وكشف الجرد الملحق به ، وكان ما خلى اليه الحكم في هذا الخصوص سائغا وله مأخذ ، وليس موضع نعي من الطاعن فلا عليه أن هو لم ير بعد ذلك داعيا لا حالة الدعوى الى التحقيق طالما وجد فـــــــى أوراق الدعوى ما يخفى عنها ، لما كان ما تقدم فانه وأن كان تأييد الحكم المطعون فيه لقضائه محكمة أول درجة بشأن عدم قبول دعوى تحديد الأجرة بمقولة انها لا تقام الا على المالك دون المستأجر الأملى ينطوى على تقرير قانونى خاطئ " على ما سلف بيانه ، الا أنه وقـــــــد انتهى الحكم صحيحا الى أن الايجار عن عين مفروشة ، وكان مآل دعوى الطاعن بتحديد الأجرة الى الرفض حصا ، فان النعي عليه بالغلـــــــط ليس تطبيق القانون لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة لا يعتد بها ، ويكون النعي على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

عدم أعتراض المستأجر المفروش على المفروشات لا يعد دليلا على عدم تأمنها .

(٤٠) القاعدة

البدا (٥٩) عدم أعتراض المستأجر المفروش علىـــــــى

المفروشات لا يعد دليلا على كفاية المفروشات وجديتها وصلاحيتهـا
للخوفى الذى أعقد الأيجار من أجله •

المبدأ (٦٠) اتخاذ الحكم من عدم اعتراض المستأجر مدة
طويلة على وجود المنقولات دليلا على عدم تفاهتها • يعد خطأ فـى
الحكم •

الحكم

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فـى
أحاطة القارىء بدعوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المظنون فيه وسائر
أوراق الطعن — تتجمل فى أن المظنون عليه أقام الدعوى رقم
... .. مدنى أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية
ضد الطاعنين ، بطلب الحكم باخلاصهما من الحائوت الموضح بالصحيفة
وتسليمه له بمنقولاته المبيته بالكشف المرفق لعقد الأيجار — وقال
شرحا لها بأنه يعقد مرفخ ١٩٥٨/٢/١ أجر الطاعنين محلا تجاريا
كائنا بالمقار رقم بالقاهرة بأثانه ومحتوياته
بأجرة شهرية قدرها ٢٥١٢٢ ج وذلك لعدة سنتين قابلة للتجديد
ما لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بانتهاء التعاقد ، واذ أبدى رغبته

بعدم تجديد العقد بانذار موجه اليهما في ١٩٧٣/١١/٢٨ ولم يستجيبا لطلبه ، بالإضافة الى أنهما خالفا شروط عقد الايجار باستئد اليهما أثاث المحل المؤجر رغم حظر التغيير ، فقد أقام دعواه .

أجاب الطاعنان بأن المقصود الرئيسي من التأجير هو المكان دون الموجودات المذكورة بقصد التصويه ، وبالتالي فإن الاجارة تعقد وفق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . بتاريخ ١٩٧٦/١١/٢٩ حكمت المحكمة باخلاء الطاعنين من العين المؤجرة وتسليمها للمطعون عليه .

استأنف الطاعنان هذا الحكم بالا استئنافي رقمي

. بطلب الغاء ورفض الدعوى ، وبعد ضمم الاستئناف حكمت محكمة الاستئناف بتاريخ ١٩٧٨/٤/٦ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن . عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فواته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيهما .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على أربعة أسباب ، يعني الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه القصور في التمسحيب ، والغشاد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه استدل على جدية وجود الأثاث والسبب العقد على مكان مفروش من سنوت الطاعنين منذ بدء التعاقد فسي سنة ١٩٥٨ دون اعتراض عليه من حيث جودته أو كفايته ، مما يقطع بأنه لم يكن أاثا ثانيا قصد به التحايل ، مع أن تهاة الأثاث أو عدم

تفادته مناطها تقيمه ، ولا صلة لها باعتراض الطاعنين • هذا الى
أن الحكم المطعون فيه أيد مذهب الحكم الابتدائي بعبارة مرسلة
ساق فيها أن البين من كشف الموجودات الملحق بالعقد أنها قسـم
تافهة ، وأن لها قيمة تطوق أجرة المكان الموجر ذاته ، دون أن يبين
في مدعياته مفردات هذه المنقولات ووصفها ، حتى يتسنى لمحكمة
النقض بسط رقابتها على سلامة التقدير ، وهو ما يعيب الحكم بالقصور
في التسبيب والفساد في الاستدلال •

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن البين من مطالعة الحكم
الابتدائي — الذي أيد الحكم المطعون فيه مما لا يتعارض معه من
أسبابه — أنه استعرض مستندات الدعوى وأورى بعد وناقشه أن
المطعون عليه قدم عقد ايجار عين النزاع متضمنا النص على أنه لا يحق
للمستأجر استلام المحل الا بعد التوقيع على كشف الموجودات المرافق
بما يفيد استلامه لها كما أورد الحكم اثبات تقديم هذا الكشف وأن
هذا الذي أورد الحكم فيه بيان لما جاء بمستندات الدعوى ، فإنه
لا يعيبه إغفاله ذكر بصوص المستندات التي اعتمد عليها في قضائه ما
دام أن هذه المستندات كانت مقدمة الى المحكمة وترافع بشأنها
الخصوم بما يكفي معه تقدير ما استخلصته المحكمة منها • ولما كان
لقاضي الموضوع السلطة في بحث ما يقدم له من الدلائل والمستندات
وفي موازنة بعضها البعض الآخر واستخلاص ما يراه منطقيا مع واقع
الدعوى ولا رقابة عليه لمحكمة النقض في ذلك متى كان استخلاصه سليما
ومستندا من الأوراق ، وكان الطاعنان لم يدعيا على الحكم المطعون فيه
استخلاصه كان غير سافح ، ولم يدللا على أن ما يحويه كشف الموجودات •

لم يكن أكتافا كافيا ، فان النعى بهذا الشق يكون قائما على غير أساس .
لما كان ذلك فاقه وأن كان لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائي من مجرد
عدم اعتراض الطاعنين على الموجودات منذ بدء الأيجار دليلا على عدم
ظاهمتها ، الا أن الحكم المطعون فيه - وعلى ما سلف بهانه - قد
قوم من عوج هذه الأسباب وان يكون النعى في حقيقته منصبا على
أسباب حكم محكمة أول درجة بينما لم تأخذ به محكمة الاستئناف ، فانه
لا يجوز افارته أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

المنازعة في تأجير العين خالية أو مفروشة دعوى غير مقدرة القيمة .

القاعدة (٤١)

المبدأ (٦١) تقدير المدعى لدعواه يكون حجه له وعليه
بالنسبة لنهاب الاستئناف ، الا اذا كان هذا التقدير يخالف القانون
فعندئذ لا يحسد بتقدير المدعى لدعواه أو بعدم اعتراض خصمه عليه
بل يتمين على محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها أطلاق
التقدير مع قواعد القانون .

المبدأ (٦٢) المنازعة في تأجير العين خالية أو مفروشة
تعتبر دعوى غير مقدرة القيمة يجوز استئناف الحكم المبادر فيها .

الحكم

وحيث أن ما تنعاه الطاعة على الحكم المطعون فيه مخالفـة القانون ، وفي بيان ذلك نقول أن الحكم قدر قيمة الدعوى بما يدخل في حدود النصاب الانتبائي للمحكمة الابتدائية على أساس أن عقد ايجار الشقق المفروشة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يخضع لامتداد القانوني ، في حين أن العقد وقد أبرم في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقد تعلق حق مكتسب للطاعة بمقتضاه فـيـسـي الامتداد القانوني الذي كان لا يفرق بين الشقق المفروشة وغير المفروشة .

وحيث إن النـص في محله ، ذلك أنه لما كان الأصل أنه لا يجوز الاعتراض على قيمة الدعوى بعد صدور الحكم فيها ما لم يخالف الأسس التي وضعها المشرع للتقدير ، بمعنى أن التقدير الذي يحسده المدعى فيها لدعواه يكون حجة له وحجة عليه بالنسبة للنصاب الاستئنافي ، الا اذا كان هذا التقدير يصطدم مع احدي القواعد التي حررها القانون لتقدير قيمة الدعوى ، فعندئذ لا يعتد بتقدير المدعى لدعواه أو بعدم اعتراض خصمه عليه ، بل يتمين على محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها اطاق التقدير مع قواعد القانون ، وأن تعتمد في ذلك على القواعد التي نص عليها قانون المرافعات في المواد من ٣٦ الى ٤١ وذلك عملاً بالمادة ٢٢٣ من هذا القانون . لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المطعون عليها الأولى أقامتها بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استنادا الى أن من النزاع مؤجرة مفروشة وأن المادة ٢٣ من ذلك القانون أخرجت الأماكن المؤجرة

مفروشة من حكم الامتداد القانوني خلافا لما كانت تقضى به المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي أبرم عقد الايجار موضوع النزاع في ظله ، وأن المادة ٢٦ منه أباحت للمالك أن يؤجر شقة واحدة مفروشة في كل عمار يملكه وهي تؤجر في ذات الحقة شقة أخرى مفروشة وأن المادة ٢٩ أوجبت على المالك والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لهذه الأحكام ، وكانت الطاعة قد أجابت على الدعوى بأن ما أثبتت بالعقد من أن الشقة مفروشة صوري وأنها أوجرت خالية ، وكان مفاد ذلك القول أن عقد الايجار محل النزاع يسرى عليه الامتداد القانوني ، فأن منازع في الدعوى يكون في حقيقة الواقعة دائرا حول ما اذا كان العقد ممتدا امتدادا قانونيا تبعيا لتأجير العين المؤجرة خالية طبقا لتصوير الطاعة ، أو أن هذا الامتداد قد انحصر عنه بعد أن أدركه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنظر لتأجير العين مفروشة أخذا بقول المطعون عليها الأولى لما كان ما تقدم وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للعدة التي قام النزاع على امتداد العقد اليها ، وكانت العدة المشار اليها في الدعوى المطروحة غير محدودة ، فان قيمة الدعوى تعد عندئذ زائدة من مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويجوز الطعن بطريق الاستئناف في الأحكام الصادرة فيها ، وان لم يسأير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/١٦)

أمداد عقد الايجار المفروش استثناء من القاعدة العامة — الأمر
العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ — المعمول به في ٢٣ سبتمبر سنة
١٩٧٦ •

القاعدة (٤٢)

المبدأ (٦٣) يُحق للمستأجر المصري الذي استأجر مـين

مفروشة من مـالكها بغرض السكن لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ
العمل بالأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ أن يستأجرها خالية بالأجرة
القانونية ويرد المفروشات الى المؤجر مع تعويض من التحسينات
والزيادات التي يكون قد أدخلها على العين •

المبدأ (٦٤) يحق للمستأجر المصري الذي استأجر مـين

مفروشة من مستأجرها الأصلي بغرض السكن لمدة عشر سنوات سابقة على
تاريخ الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ أن يستأجرها خالية بالأجرة
القانونية بعد رد المفروشات الى المستأجر الأصلي وتعويضه من
التحسينات والزيادات التي يكون قد أدخلها على العين •

المبدأ (٦٥) تقتصر الاستفادة من أحكام الأمر العسكري

رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ على مستأجري المساكن المفروشة بقصد السكن
وليس بقصد أـستخدامها لأى غرض آخر •

المحكمة

نص الامر العسكري ٤ لسنة ١٩٢٦ المعمول به فى ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٢٦ فى شأن التدابير الخاصة بتأجير الاماكن فى مادته الثالثة على أنه " مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ١ و ٢ منه يجب على المالك والمستأجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الامر ان يقدلوا أوضاعهم وفقا للأحكام السابقة خلال ثلاثة أشهر على الاكثر من تاريخ العمل به وذلك على الوجه الآتى : (أ) يحق للمستأجر المصرى الذى يسكن فى عين مفروشة استأجرها من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر ان يستأجرها خالية بالاجرة القانونية برد المفروشات الى المؤجر مع تعويضه عن التحسينات والزوائد التى يكون قد أدخلها على العين (ب) يشترط لاستفادة المستأجر المصرى لعين من الباطن مفروشة من أحكام البند السابق أن يكون قد مضى على استجاره لها عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر وورد بالمذكرة الايضاحية لهذا الأمر أنه " قد أوجبت المادة ٣ من المشروع على المالك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الامر أن يقدلوا أوضاعهم وفقا لأحكامه خلال المدة التى حددتها لذلك وهى ثلاثة أشهر . . . " وورد بها كذلك " تلك هى أهم الحلول التى تضمنها المشروع العرفى فى محاولته عاجلة لوضع حد لمشاكل الاسكان التى طاشت والتى يعانى منها المواطنون حاليا ، على أنه من المقرر أن هذه الحلول العاجلة سوف تعقبها وتكملها خطة تعيد فيها الحكومة النظر فى القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ، وتعنى الحكومة حاليا بوضع مشروع

القانون المتكامل في هذا الشأن على اسس من العدالة بالنسبة للجميع ملاكا ومستأجرين " • ويبين من تعبير نص المادة في فقرتها الاولى باللفظ (يسكن) ان المشرع عمد الى قصر احكامه على الاماكن المفروشة المؤجرة للسكنى ، دون تلك المؤجرة للاغراض التجارية والحرفية ، وأن هذا الحكم يسرى كذلك على الفقرة الثانية من النص وذلك لتفاهين متن سياق الفقرتين ونحوهما وارتباطهما ، ويؤكد هذا النظر ما أورده المشرع في المذكرة الايضاحية للامر من أن القصد منه معالجة مشاكل الاسكان ، اى الاماكن المؤجرة للسكنى ، واذا كان ذلك ، وكان الثابت ان الطامن يقر بأنه استأجر من النزاع مفروشة ويستعملها مصنعا للملابس منذ تأجيرها فانها بذلك تخرج عن نطاق احكام الامر المشار اليه ، ويكون الحكم وقد انتهت الى النتيجة الصحيحة قانونا ، فبان تعيينه فيها استند اليه من تقييدات قانونية لقضائه ايا كان وجه السراى فيها يكون غير منتج •

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

امتداد عقد الايجار المفروش استثناء من القاعدة العامة - المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٢ قاصر على الاماكن المؤجرة بقصد السكن •

القاعدة (٤٣)

المبدأ (٦٦) - الاستفادة من نص المادة (٤٦) من القانون

٤٩ لسنة ١٩٧٢ - المتعلق بامتداد عقد الايجار المفروش بالنسبة

لمستأجر الشقة المفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ
العمل بالقانون المذكور ، أو عشر سنوات سابقة على تاريخ العمل
بذات القانون — تقتصر على مستأجر العين المؤجرة بقصد السكن
ولا يستفاد منها من أستأجرها لأى غرض آخر خلاف الممكن .

المحكمة

تنص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى فقرتها الاولى
على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين أستأجرها مفروشة من
مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون
البقاء فى العين ولو انتهت المدة المطلق عليها وذلك بالشروط
المصوص عليها فى العقد . . . " ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة
عليها فصحت على " فاذا كانت العين قد أجزت مفروشة من مستأجرها
الا على فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة
للسابقة ان يكون قد امضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على
تاريخ العمل بهذا القانون " مما يدل على أن المشرع الحق هذه
الفقرة بحكم الفقرة الاولى ، واذا استعمل لفظ (مسكن) فى الفقرة
الاولى قاصدا أن يكون الايجار مفروشا بقصد السكن فان هذا ينطبق
على الفقرة الثانية التى عطفت عليها ، مما يقتضى وحدة الحكم فى
الفترتين ، ومن ثم فان حكم المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
لا ينطبق على الاماكن المؤجرة لغرض السكنى .

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

سريان المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى لو أنهت مدة العقد
المفروش قبل سريان القانون المذكور

القاعدة (٤٤)

المبدأ (٦٧) عدم جواز الحكم بإخلاء مستأجر المسكن
المفروش إذا ثبت أنه ظل به خمس سنوات أو عشر سنوات — حسب
الحال — متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
حتى ولو كانت مدة العقد المفروش قد أنهت قبل إقامة دعوى الإخلاء
الابتدائية .

المحكمة

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن القانون يسرى بأثر
فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه ، سواء فسي
نشأتها أو في انتاجها آثارها ، أو في انقضاءها ، وهو لا يسرى على
الماضي ، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل
نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون القديم الذي حصلت فسي
ظله ، أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكمل خلال فترة تمتد فسي
الزمان ، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تتحقق فسي
ظله في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد
نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون
القديم الذي نشأت في ظله — باعتبار أنه تعبير عيسن ارادة

ذوى الشأن — فى شرفها أو فى آثارها ، أو فى انقضائها ، إلا أن هذا مشروطاً بالآىكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونيية سالفة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية كما يحكم انقضاؤها • لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة مفروشة إذا انتهت مدة الإيجار فقد رفع المطعون ضده الدعوى الابتدائية رقم ٥٠٠٠ طالبا إخلاء الطاعن من العين التى استأجرها مفروشة فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فاستأنف الطاعن هذا الحكم ، وأثناء نظر الاستئناف صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الإخلاء فى النزاع المائل بنصه فى المادة ٤٦ منه على أنه " يحق للمستأجر الذى يمكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها " ، وإذا كان النص آمراً ، وكانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخوله حق الإخلاء قد أدرکہا القانون الجديد ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائى فيه ، فإنه ينطبق عليها ، مما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء ، طالما أن الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد استأجر —من النزاع مفروشة واستقر بها خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ • ولا يعترض على ذلك بأن عقد الإيجار الطاعن قد انتهى قبل إقامة الدعوى الابتدائية ما لا يجوز بحته من جديد ، ذلك أن نص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مبرح

— وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب — في أنه يعطى امتدادا قانونيا لعقد ايجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددها المادة ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد طالما أنه لم يكن قد استقر المركز القانوني للخصوم بصدد حكم نهائي في النزاع .
(الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٠)

القاعدة (٤٥)

المبدأ (٦٨) المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

والتي تبين للمستأجر الذي يمكن في عين استأجرها مفروشة — من مالها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر — أو لمدة عشر سنوات متصلة أيضا سابقة على تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر إذا كان قد استأجرها من مالها الأصلي —
البقاء في العين ولو أنهت المدة المنطبق عليها تسرى على الأماكن
التي كانت مؤجرة مفروشة بغرض السكنى ولا تسرى على الأماكن المؤجرة
مفروشة لأغراض أخرى .

الحكم

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء النقض أن المشروع نظم الأحكام العامة لعقد الايجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك

الا أحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة فانها تسرى بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير ، وكان آخر هذه التشريعات القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، لما كان ذلك وكان النص في المادة ٤٦ منه على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من ماله لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " ، والنص في المادة ٤٨ من ذات القانون على أنه " لا يستفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين " يدل على أن المشرع أتى بحكم جديد ليس له أثر رجعي ينصرف فقط إلى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى دون غيرها من الأغراض ، وقد خول للمستأجر المصري الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من ماله لمدة خمس سنوات متصلة أو استأجرها مفروشة من مستأجرها الأصلي لمدة عشر سنوات متصلة حق الامتداد القانوني إلى أجل غير مسمى ، مما مفاده أن المشرع أفصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانوني لم يكن وارداً على الأماكن المفروشة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن حكم الامتداد القانوني الوارد في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الشقق المفروشة المؤجرة لغرض السكنى ولا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة لغرض هذا الغرض ، وتعين من ثم الرجوع إلى حكم القانون المدني في هذا الخصوص ، لما

كأن ما تقدم وكانت المادة ٥٩٨ من القانون الأخير الذى تسمم التعاقد فى ظله تقضى بانتهااء الاجار بانقضاء المدة المبينة فى العقد وكان الغرض من استئجار محل النزاع هو الاستغلال التجارى فان العقد لا يسرى عليه الامتداد القانونى الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ * .

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

الفصل الثالث إيجار الجسد -----

العبارة في تحديد الغرض من الإيجار ترجع إلى ظروف التعاقد

القاعدة (٤٦)

المبدأ (٦٦) العبارة في تحديد الغرض من الإيجار ليس

بما ورد في العقد وإنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته .

المحكمة -----

"وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم الابتدائي الموقد لا سبابه بالحكم المطعون فيه أورد في هذا الخصوص قوله " ومن حيث أن المحكمة تستظهر من عقدى الإيجار المؤرخين ١٥ أبريل وأول مايو سنة ١٩٤٨ ونصوصهما ومن ظروف وملابسات التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الأدوات سابق على تاريخ تحرير عقد إيجار المخبز أن الغرض الأول من الاجارة لم يكن المكان المنعنى في حد ذاته بل أن الغرض الأول منه هو استغلال ذات المخبز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيدا بالموقع التجارى فإن المحكمة تستظهر أن عقد إيجار المخبز قد تم على أساس إيجار بالجسد ومن ثم فإن أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا تنطبق على هذا العقد وإنما تطبق قواعد الإيجار العامة الواردة بالقانون المدعى " ، وكان هذا الذى أوردته المحكمة يدخل فى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية فى استخلاص إرادة المتعاقدين من ظروف

التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائغ له سنده من الاوراق ذلك ان وصف العين المؤجرة في العقد المبرم مع ورثة المطعون ضد هم بأنها مخبز عمومي واشتماله على شرط خاص بما لا يجيز استعماله وقودا فـسـي المخبز تلافيا لانساء الترخيص به أو غلقه والنص في عقد ايجار بعض المنقولات والادوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضدّه الاول أحد من آلتى اليهم ملكية المخبز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل المخبز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه ادارته فان كل ذلك يمكن ان يعزز ما انتهى اليه الحكم من ان الغرض الاساسى من اجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملائه وموقعه التجارى ويكون صحيحا ما انتهى اليه الحكم من ان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن لا ينطبق على ———— النزاع . . . الخ " .

(الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩)

ايجار المنشأة التجارية لا يخضع لقانون ايجار الاماكن بل يخضع للقانون المدنى .

القاعدة (٤٧)

المبدأ (٧٠) اذا أنصب الايجار على منشأة تجارية

فانه لا يخضع لقانون ايجار الاماكن .

المبدأ (٧١) المنشأة التجارية لا يشترط فيها أن تتوافر
لها عناصر بيع المحل التجارى " الجذك " وإنما يكفي أن يلحق
بالمكان المؤجر ما يكون هو الهدف الرئيس من الايجار دون المبني
فى حد ذاته .

المبدأ (٧٢) لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة فى تفسير
عقود الأفراد واتفاقاتهم واعطائها التكييف القانونى الصحيح ، طالما
استندت الى أسباب سائفة تؤدى الى النتيجة التى أنتجت اليها .

المبدأ (٧٣) الأسباب السائفة فى تفسير عقود الأفراد
واتفاقاتهم هى تلك التى توصل الى الفهم السليم للوقائع سواء كانت
المشهور الوحيد الذى يقبله العقل أو كانت واحدة من المفاهيم التى
تحصلها الواقعة .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى
أحاطة القارئ بقوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى
أوراق الطعن — تتحصل فى ان المطعون عليها أقامت الدعوى رقم

٣١٣٠ سنة ١٩٧٧ مدنى كلى الاسكندرية بطلب الحكم باخلاء محطة خدمة الازارطة الموضحة بصحيفة الدعوى وتسليمها لها • وقالت بياسا لدمواها انها تعاقبت مع الشركة الطاعة خلال عام ١٩٥٦ على ان تورد لها بعض منتجات فورد المحددة فى العقد لتبيعها فى مناطق معينة وتوفر الصيانة وقطع الغيار للمشتريين منها وقد تجدد العقد فى ١٩٦١/١/١ بذات الشروط وباتفاق مؤرخ فى ١٩٦١/١٠/٢٧ صرحت المطعون عليها للطاعة باستخدام محطة خدمة الازارطة التى انشأتها عند سنة ١٩٣٢ • لخدمة السيارات واصلاحها مقابل مائة جنيه شهريا • وفى العقد على ان استعمال المنشأة مرتبطة بعملية تولي بيع وتسويق منتجات فورد • وينتهى بانتهاءها واذا استعملت الطاعة المنشأة فى ترويج منتجات شركات أخرى فقد أخطرتهم فى ١٩٧٥/٩/٥ بانهاء العقد •

وبتاريخ ١٩٧٨/٥/٢ حكمت المحكمة بالزام الطاعة باخلاء العين وتسليمها الى المطعون عليها • فأستأنفت الطاعة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٢٠ من ٣٤ ق الاسكندرية • وبتاريخ ١٩٧٩/٣/١٨ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف • طعت الطاعة على هذا الحكم بطريق النقض • وقدمت النيابة مذكرة أهدت فيها الراى برفض الطعن • واذا عرض على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رايها •

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن اقيم على سببين تنعى الطاعة بهما على الحكم

المطعون فيه أنه اعتبر المادة الإضافية مرتبطة ارتباطاً لا يقبل التجزئة باتفاقية تولى بيع منتجات المطعون عليها في حين أن هذه الاتفاقية انسخت منذ أكثر من عشر سنوات بصدور قرار حظر التعامل في منتجات شركة فورد معاً بقانون مقاطعة اسرائيل ، واستمرت العلاقة التأجيرية التي تضمنتها المادة الإضافية ، مما يقطع باستقلال تلك العلاقة عن الاتفاقية تولى البيع ، أو بانعقاد ايجار جديد ، وان المادة الإضافية ربطت باتفاقية البيع للتحايل على قوانين ايجار الاماكن ولا يشفع للقول بقيام الارتباط ما ذهب اليه من أن الاجرة تشمل ١ % من قيمة المبيعات لان اتفاق تولى البيع لم ينفذ منذ صدور قرار المقاطعة ، يضاف الى ذلك أن الحكم المطعون فيه اعتبر المكان المؤجر منشأة تجارية فلا يخضع لقوانين ايجار الاماكن بينما شروط المتجر غير متوفرة لان الايجار لم يتضمن اسماً تجارياً أو شهرة ، ولم يعتد بدفاعها من ان المطعون عليها باعتها الموجودات التي كانت بالمكان المؤجر فصار خالياً ولم تحقق هذا الدفاع ، مما يعيب الحكم بالقصور والا خلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون وبخالفته الثابت في الأوراق .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة في تفسير عقود الافراد واتفاقاتهم واعطائها التكييف القانوني الصحيح طالما استندت لاسباب سائغة تؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها ، والأسباب السائغة هي تلك التي توصل الى الفهم السليم للوقائع سواء كانت المفهوم الوحيد الذي يقبله العقل أو كانت واحدة من المفاهيم التي تحصلها الواقعة ، لما كان ذلك وكان الحكم

المطعون فيه قد استخلص من واقع النزاع ومستندات الطرفين على ما يبين من مدونات ومدونات حكم محكمة أول درجة التي أحال إليها أن الإيجار انصب على منشأة تجارية ولم يكن الهدف الرئيس منه استئجار المبنى ، وكان لا يشترط في الإيجار في هذه الحالة أن يستوفى عناصر بيع المحل التجاري ، وإنما يكفي أن يلحق بالمكان المؤجر ما يكون هو الهدف الرئيس من الإيجار ، وفي هذا اتجاه انحتمس هذا بأن محل الإيجار منه ، في التعداد بأنه محطة خدمة الأتارطة وهي محطة أنشأتها المطعون عليها منذ سنة ١٩٣٢ واستمر تشغيلها حتى سنة ١٩٦٥ عندما أجرتها للطاعة ، واكتسبت خلالها سمعة تجارية جعلت لها عملاء استمروا في التعامل معها بعد تأجيرها للمطعون عليها التي وضعت على مطبوعاتها صورة للمحطة وهي تحمل كلمة فورد ، وبعبارة "متعهد وفورد المعتمدون " وأن شهرة المحطة كانت ضمن مقوماتها ، وهي استخلاص سائغ له أصله في الأوراق وتستقل به محكمة الموضوع ، يكفي لحمل الحكم المطعون فيه ، بما يجعل النعم عليه فيما انتهى إليه من ارتباط تأجير مركز الخدمة بعقد التوزيع ، استناداً إلى نفاذ هذا العقد منذ سريان القانون ٥٠٦ لسنة ١٩٥٧ بمقاطعة إسرائيل على شركة سيارات فورد بالقرار رقم ٤١ لسنة ١٩٦٧ ، وبمقتضى عقد إيجار مركز الخدمة قائماً بالنسبة للمكان وحده ، لأن هذا النعم لسو صرح لكان غير منتج لقيام الحكم على دعامة أخرى مستقلة كافية لحمل قضائه .

وحيث أنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٦/١١)

القاعدة (٤٨)

المبدأ (٧٤) تأجير المتجر بما يشتمل عليه من مقومات
مادية ومعنوية ودون أن يكون الخرض الأساس من الأجرة المبنى ذاته
فإن عقد الأيجار في هذه الحالة لا يخضع لأحكام قوانين الإيجار
الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني .

المتجر يحتل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، والمقومات
المعنوية هي — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عداد فكرته
وأهم عناصره ولا يلزم توافقهما جميعهما لتكوينه بل يكفي بوجود
بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحصل
التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، والمبنى المنشأ عليه
المتجر لا يحدو أن يكون عنصرا من عناصر المادية ، ومن ثم فإن
تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الخرض
الأساس من الأجرة المبنى ذاته لا يخضع — وعلى ما جرى به قضاء
هذه المحكمة — لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة
في القانون المدني ولما كان ما أوردته الحكم أنه استدل — من ورود
الأجرة على العين المؤجرة باعتبارها دار للسكنى عرفت باسم —
استوريج ومرحاضا بادارتها ومن وجوزت صلاها لها تكونوا على مدار
السنوات السابقة على التأجير ، على أن الأجرة تنصب على منشأة
تجارية وهو استدلال سائغ ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم
لاستغلال العين المؤجرة دارا للسكنى وإدارتها طيلة السنوات السابقة
على الإيجار وتحدد العلاء عليها خالها يكسبها سمعة تجارية تتكون

منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى أحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء .

المبدأ (٧٥) مساهمة مستأجر الأرض الفضاء في تكوين

السمعة التجارية للمتجر قبل استجاره للمتجر ذاته . لا ينال ممن
توافر مقومات العنصر المعنوي له .

لا يشترط لاكتساب المنشأة صفتها التجارية أن تتوفر فيها كافة المقومات المعنوية وإنما يكفي لذلك توافر بعضها . ولا ينال من هذا التقرير أن تكون الشركة الطاعة قد ساهمت في تكوين هذه السمعة التجارية لأنها ترتبط بذات المنشأة بعيدا عن مصادرها فإذا قامت الشركة الطاعة باستجارها بعد أن تكونت لها سمعتها التجارية بموجب عقد جديد بعد انتهاء العلاقة الإيجارية السابقة التي كان موضوعها الأرض الفضاء المقامة عليها المنشأة ، فإنها تكون قد استأجرتها بما لها من سمعة تجارية .

المبدأ (٧٦) إذا أقيم دكان في مبنى سينما وتبين أنه

أحق بها منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج
الترخيص اللازم لتشغيل السينما فإن هذا الدكان يعتبر جزءا لا يتجزأ
من المنشأة ويسرى عليه ما يسرى عليها من أحكام .

إذا كان البين من الأوراق أن الدكان المشار إليه بأسباب النعى قد الحق بالبين المؤجرة — سيما — منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم للتشغيل فيصح اعتباره جزءاً لا يتجزأ من المنشأة يسرى عليه ما يدرى عليها من أحكام .

الحكم

وحيث أن النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، وكانت المقومات المعنوية هي — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا تنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره العادية ، فإن تأجيله بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني . ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن البين المؤجرة منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية وأورد في هذا الخصوص قوله " ومن حيث أنه لا خلاف بين الطرفين أن محل عقد الإيجار موضوع الدعوى مبنى سيمنا سبورتنج وهو والأرض المقام عليها مملوكان للمستأنف عليهم المطعون عليهم — وهذا المبنى إنما بنى من أكثر من ربع قرن خصيصاً ليكون سيمنا ولا يصلح لغير ذلك وقد اشترط بعقد الإيجار الذي أبرمه المستأنف عليهم مع أول مستأجرين للأرض المقام عليها المبنى ألا تقل

عن اثني عشر ألف جنيه الأمر الذي يدل على أن المبنى له قيمة كبيرة فضلا عن أن هذه السينما قد استمرت مستغلة للمدة السالفة الذكر فأصبح لها ملائما الذين يترددون عليها وهؤلاء قد تكونوا على مسر الزمان كما أن استغلال السينما لم يصرح به إلا بعد استيفائها للاشتراطات الصحية وحصولها على الرخص الخاصة بذلك وإذا كان ذلك وكان عقد الإيجار محل الدعاى قد اشتمل على مبنى السينما سالف الذكر وهو المعروفة باسم سينما سبورجج بالتركيبات الثابتة بها ولها من علاقاتها ومن استيفائها للشروط الإدارية المطلوبة لاستخراج رخص لها بصرف النظر عما إذا كان ذلك العقد قد اشتمل على السمعة التجارية لها أو على الكراسى وآلات العرض أم لا . أما القول بأن من ضمن مبنى السينما دكانا أضيف إليها فالثابت من مطالعة عقد الإيجار أن الدكان لم يؤجر على أفراد بل كان الإيجار شاملا لمبنى السينما بحالته التي كانت وقت انعقاد الإيجار بما فيها الدكان التي كانت قد اندمجت به قبل انعقاد الإيجار فمن ثم تكون الأجرة بسببها قسـد انعقدت عن محل تجارى . " وكان البين من هذا الذى أورد الحكم أنه استدل من ورود الأجرة على العين المؤجرة باعتباره دارا للسينما عرفت باسم سينما سبورجج ومرخصا بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على أن الأجرة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار المبرم فى ١٩٦٦/١/١٥ وتسرد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد

المبنى وابنا على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل
المبنى احداها ومقومات معبوية يدخل فيها السمعة التجارية وحسب
الاتصال بالعملاء ، لما كان ما تقدم ، وكان لا يشترط لاكتساب المنشأة
صفاتها التجارية أن تتوافر فيها كافة المقومات المعنوية وانما يكفى لذلك
توافر بعضها ، وكان لا ينال من هذا التقدير أن تكون الشركة الطاعة
قد ساهمت في تكوين هذه السمعة التجارية لأنها ترتبط بذات المنشأة
بعيدا عن مصادرها فاذا ما قامت الشركة الطاعة باستجارها بعد أن
كونت لها سمعتها التجارية بموجب عقد جديد بعد انتهاء العلاقة
الاجارية السابقة التي كان موضوعها الأرض الفضاة المقامة عليها المنشأة
فانها تكون قد استأجرتها بما لها من سمعة تجارية ، لما كان ما سلف
وكان البين من الأوراق أن الدكان المشار اليه بأسباب النعى قد ألحق
بالعين المؤجرة منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج
الترخيص اللازم للتشغيل فيصبح اعتباره جزءا لا يتجزأ من المنشأة يسرى
عليه ما يسرى عليها من أحكام ، وكان الحكم المطعون فيه وان أسند
الحكم الابتدائي الا أنه أورد لقضائه أسبابا مستقلة أقيمت على أن
تأجير المنشأة موضوع الدعوى لم يتناول ما بها من آلات وأثاث خلافا
لما أورد الحكم المستأنف فاذا ما أحال الى أسبابه الحكم المطعون فيه
فان هذه الاحالة تصرف الى ما لم يعارضه من أسبابه بما يكون معه
النعى على ما أورد الحكم المستأنف في هذا الخصوص غير مقبول ، لما
كان ما تقدم ، وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بالرد على جميع ما يقدمه
الخصوم من أدلة أو قرائن أو فتاوى استشارية طالما قام حكمها على ما
يصلح لحمله ، فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فليس

تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال
والقصور في التسبيب يكون على غير أساس *

ولما تقدم يتعين رفض الطعن *

(الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

القاعدة (٤٩)

• المبدأ (٧٧) إذا أنصب عقد الإيجار على مقهى بمسا

اشتعلت عليه من منقولات وأن الغرض الأصلي من الإيجار لم يكن

المبنى في حد ذاته وإنما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية

فإن العقد لا يخضع لقانون إيجار الأماكن ولا يسرى عليه بالتالى

الامتداد القانونى *

المحكمة

• وحيث أن الطعن أقيم على سببين يدعى الطاعنان بالسبب

الأول منهما على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب

والأخلاق بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام

محكمة الموضوع بصورية عقد الإيجار لأن مورثهما استأجر عشرين

النزاع خالية وجهازها بمنقولات وأدوات مملوكة له ، واذ استند

الحكم المطعون فيه في نفس الصورية السى أن الثابت

بعقد الإيجار أنه ينصب على مقهى بمحتوياتها وأنسه

بما ثبت فيه يعتز حجة على عاقديه وخلفيهما ، وكان هذا الذى ذهب اليه الحكم لا يعتز ردّ على الدفع بالصورية لأنه لا يسوغ اعتبار العقد حجة على طرفيه طالما طعن عليه بالصورية ، فان الحكم يكون قد أغفل بحث دفاع جوهرى للطاعنين يتغير به وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن الطعن بان العقد الظاهر يستر عقداً آخر هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر ، يقع على من يدعيها عبء اثباتها فان عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليه ، وكان تقرير أدلة الصورية مما تستقل به محكمة الموضوع لتعلقه بهم الواقع فى الدعوى ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكاً بأن عقد إيجار المقهى محل النزاع يستر عقد إيجار عين خالية واستدلاً على ذلك بالإصال المرقح ١٩٧٢/١/٢٢ الصادر من المطعون عليهما الأولين ، وقد أقام الحكم قضاءه برفض الادعاء بالصورية على أن الإصال المذكور ليس فيه ما ينهى أو يشير إلى أن المقهى مؤجر خالية ، أو ما ينهى ما ثبت بالعقد من أن التاجر ينصب على مقهى بما يحويه من عناصر مادية أو معنوية ، وهى تقريرات موضوعية سائغة تكفى لحمل النتيجة التى انتهى إليها ومن ثم فلا عليه أن هو أخذ بظاهر نصوص عقد الإيجار من أنه ينصب على مقهى بمحتوياتها باعتبار حجة على الطاعنين وقد عجزا من إثبات صوريته ، فان النعى يكون على غير أساس .

وحيث أن الطاعنين يعحيان بالمسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم اعتبر أن مجرد ذكر مقولات بظهر العقد كاف لخروج العين المؤجرة من نطاق

أحكام قانون ايجار الأماكن دون أن تهذل المحكمة أى جهد للتعرف على المنقولات ودون أن تذكر بيانها بالكامل • فى حين انه كان يتعين عليها أن تستظهر ما اذا كان الغرض الأساسى من الاجارة هو المكان ذاته أم ما اشتمل عليه من منقولات باعتباره شرطاً جوهرياً للتعرف على القانون الواجب للتطبيق •

وحيث ان هذا النعى مردود • ذلك أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير ما يقدم اليها من أدلة وترجيح ما تطمئن اليه منها • لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقيم قضاءه على أن عقد الايجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات مبنية بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشا وخلص الى أن الايجار قد وقع على المقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية • ورتب على ذلك أن هذه الاجارة لا تخضع لقانون ايجار الأماكن ولا يصرى عليها بالتالى الامتداد القانونى • وكان البين من هذا الذى قرره الحكم أن المحكمة قد استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من ارادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملابساته ان الغرض الاصلى من الاجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية • وهو استخلاص موضوع سافغ يكفى لحمل الحكم • لا يفهر من ذلك عدم بيان المنقولات بالكامل ما دام انها كانت تحت بصير المحكمة وضمن العناصر التى أخضعتها لتقديرها • ومن ثم يكون النعى على غير أساس •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

• تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شرط واقف •

القائمة (٥٠)

المبدأ (٧٨) تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شرط

واقف مؤداه ليس للمستأجر المطالبة بصحة ونفاذ العقد قبل تحقق

الشرط •

المحكمة

..... اذا كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام الى أن تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام في فترة التعليق موجودا ، غير أن وجوده ليس مؤكدا مما يترتب عليه أنه لا يجوز للمستأجر خلالها أن ينفذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبرا أو اختيارا طالما لم يتحقق الشرط وكانت دعوى صحة التعاقد لا يقتصر موضوعها على محل العقد بل يتناول تنفيذه أيضا ، اعتبارا بأن الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى يقوم مقام تنفيذ العقد اذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدني ، فان ما خلص اليه الحكم من أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرصطة باستصدار الترخيص ورتب على ذلك أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

ارجاء تنفيذ عقد ايجار المحل لحين حصول المستأجر على ترخيص

القاعدة (٥١)

المبدأ (٧٩) ارجاء تنفيذ عقد ايجار المحل لحين حصول

المستأجر على ترخيص بالأدائه — قيام مستأجر لا حق باستخراج

الترخيص باسم المؤجر لا يؤدي الى نفاذ عقد المستأجر الأول .

المحكمة

• اذ كان الحكم قد ذهب الى أن الطرفين قد اتفقا على ارجاء تنفيذ عقدى الايجار الى وقت قيام الطاعة باستخراج الترخيص باسم المالكين ، وأن الطاعة هي الكلفة باتخاذ هذا الاجراء دون المظنون عليهما الاولين ليتحقق به الشرط الواقف لنفاذ الايجار ، وكانت الطاعة لا تجادل في عدم قيامها هي باستخراج الترخيص تنفيذاً لالتزاماتها الواردة بالعقد وكانت الاوراق قد خلت مما يشير الى أن استخراج الترخيص تم بقاء على عقدى الايجار موضوع الدعوى وكان هذا المعنى يظاهره البند الرابع من العقدين فان القول بأن استخراج المستأجر الجديد — المظنون عليه الثالث — ترخيصاً باسم المؤجرين يسؤدى الى نفاذ عقد الطاعة لا يقوم على سند صحيح من الواقع أو القانون .

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

القاعدة (٥٢)

المبدأ (٨٠) يجوز اثبات التحايل على أحكام قوانين ايجار
الأمكان بكافة طرق الاثبات القانونية دون اشتراط توافر الدليل
الكتابي في الاثبات *

المبدأ (٨١) العبرة بحقيقة الواقع لا بوصف العين السوارد
في عقد الايجار بأن المحل مؤجر بالجدك لما في ذلك من مصادرة
على المطلوب وحكم على الدليل قبل تحقيقه *

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها في
أحاطة القارئ بفحوى الحكم *

وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما بين من الحكم المطعون فيه
وسائر الاوراق — تتحصل في أن الطعن اقام على مورث المطعون
ضد هم الدعوى رقم ١٢٢٥ سنة ١٩٧٠ مدني كلى القاهرة بطلب
الحكم بتخفيض اجرة العين المبينة بالصحيفة ويحدد الايجار المبرور
١٩٦٤/١٢/١ من ثلاثين جنيتها الى مائتين وثلاثين قرشاً
شهرياً مع اجراء التخفيضات القانونية المتوالية بعد تاريخ
التعاقد . وقال في بياتها انه استأجر من مورث المطعون ضد هم

ثلاث حوامل بالمحل المبين بالصحيحة ، بأجرة شهرية قدرها ثلاثون
جنيتها ونص في البند الثالث من العقد خلافا للحقيقة ان التاجير
قد انصب على شهرة المحل ، وكافة موجوداته من أخشاب وأدوات ،
وحق استعمال في الطيفون . وكان هذا هو الأساس في تحديد
الاجرة — الا انه لم يتسلم أية مقولات سوى حوائط خربة قسام
بترميمها واصلاحها وركب الارفف الخشبية على نفقته الخاصة ، وقام
بتوصيل الطيفون من محله الرئيس الى العين المؤجرة ، وأنه لم
يكن لنشاط المؤجر بالمحل في تجارة العطارة أثر في النشاط الذي
يزاوله هو في تجارة الادوات الكتابية ، وتخزينها بالعين المؤجرة —
بتاريخ ١٩٧٠/١١/٢٦ حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنف
الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٧٣١ سنة ٧٨ ق القاهرة —
ندبت المحكمة خبيرا لمعاينة العين ، وبأن ما بها من جسدك
ومقولات — الا انه اعاد المأمورية اليها لوفاة المورث بتاريخ
١٩٧٧/١٠/٤ قضت المحكمة بالنقض على الخصومة في الاستئناف
لوفاة مورث الطعن ضد هم ، فعجله الطاعن قبل المطعون ضد هم ،
وطلب اعادة المأمورية الى الخبير لمباشرتها الا أن المحكمة لم
تستجب لذلك ، وقضت بتاريخ ١٩٧٩/١١/١٩ بتأييد الحكم
المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت
النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، واذا مرض الطعن على
هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسته لنظره وفيها التزمت
النيابة رأيها .

الحكم :

وحيث انه ما ينهأ الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب والاخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول انه تمسك امام محكمة الموضوع بان عقد ايجار محل النزاع قد أنصب على مكان خال وليس على محل تجارى ، وبخضوع العين المؤجرة لقواعد تحديد الاجرة القانونية ذلك أن الشروط الجوهرية التي تضمنها البند الثانى من عقد الايجار والمتعلقة بموجودات المحل المادىة والمعنوية لم تتحقق منها شىء ، اذ لم يتسلم سوى حوائط خربة قسام بترميمها وتركيب أرفف خشبية وبهايا من الحديد ، وأوصل تليفون محله الرئيسى الى المحل المؤجر على نفقته الخاصة ، وأن السجسل التجارى والرخصة لم يكونا من بين العناصر التي انصب عليها التاجر وأن الغرض من ذلك هو الاحتيال على القانون بقصد زيادة أجرة العين الا أن الحكم المطعون فيه رفض دعواه على سند من أن البيانات الواردة بعقد الايجار — رغم انها محل طعن منه — فلا يصح الاستدلال بها فى هذا الشأن — فيكون قد صدر دفاعه الجوهري ، ولم يحققه ، بما يصيب الحكم ويوجب نقضه .

وحيث ان هذا النقص صحيح — ذلك أن المقرر فى قضائنا هذه المحكمة أن تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكام التشريعات الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن تتعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأنه يجوز اثبات واقعة التحايل على القانون بكافة طرق الاثبات القانونية ، دون اشتراط توفر الدليل

الكتابى فى الاثبات وبأنه ولئن كان لقاضى الموضوع تقدير الادلسة
الذى يأخذ بها فى ثبوت الصورة أو نفيها الا انه يتعين ان يكون —
الدليل الذى يأخذ به مقبولا ، اذ العبرة هى بحقيقة الواقع —
لا بوصف العين الوارد بعقد الايجار لما فى ذلك من مصادرة على
المطلوب ، وحكم على الدليل قبل تحقيقه — لما كان ذلك ، وكان
الثابت من الاوراق ان الطاعن قد أقام دعواه بطلب الحكم بتخفيض
أجرة العين المؤجرة اليه من مورث المطعون ضد هم بالعقد المؤرخ
١٩٦٤/١٢/١ — استنادا الى خضوعها لاحكام قانون ايجار
الاماكن المتعلقة بتحديد الاجرة ولتحايل المورث على احكام القانون
باثباته بالعقد خلافا للحقيقة انه اشتمل على مقومات مادية ومعنوية
حتى يخرج من نطاق احكام هذا القانون وركن فى اثبات ذلك الى
اهل الخبرة ، الا ان الحكم المطعون فيه قضى برفض دعواه على ما
قرره من أن " الثابت " للمحكمة من مطالعة نصوص عقد الايجار
المقدم من المستأنف " الطاعن " انه دون بالبند " الاول والثانى
ان مورث المستأنف عليهم " المطعون ضد هم " تمتلك محبلا
تجاريا " " معدا لتجارة العطاراة عبارة من اربعة عيون تطل على
طريقه تنتهى الى شارع وكالة " " الجبلانية " وقد اجر هذا الاخر
للمستأنف " الطاعن " الثلاثة عيون الداخلية ، وينصب التاجير
على هذه العيون ، والطريقة أمامهما وأن للمستأجر حق استعمال
الطريقة بمدخل المحل فى المرور والدخول للاعيان المؤجرة " — كما
ينصب التاجير على شهرة هذا المحل وكافة موجوداته من اخشاب

وخلافه ، وكذلك حتى استخدا م فرع التليفون ٠٠٠ وتضمنت البند الخامس ان المستأجر قد عاين العين المؤجرة بمشتملاتها وقبيل استئجارها بالحالة التي هي عليها ، وانه ملتزم بالمحافظة عليها والمسلمة اليه نفاذا للعقد ، وعليه ردها عند نهاية العقد ، وان القيمة هي ثلاثون جنيهها شهريا ، وبالتالي فانه يستقر فـى يقين هذه المحكمة ان عقد الايجار قد انصب على محل تجارى ، وان الاجرة المحددة لم تكن تقابل الانخفاض بالعين بمفردها بل ايضا مقابل الانخفاض بما عداها من مقومات المتجر على النحو سالف البيان ٠٠٠٠٠ " فان الحكم المظنون فيه يكون قد كون عقيدته فى نفس التحايل على احكام القانون — استنادا الى نصوص عقد الايجار المظنون عليها — وهو أمر غير جائز — ولا يغير من ذلك اضافة الحكم قرائن اخرى تتعلق بعقد العين بالسجل التجارى ووجود تليفون ، ومنقولات كافية للغرض المؤجرة من اجله لعدم كفاية هذه القرائن وحدها لحمل قضاء الحكم ، بعد ان اعتد فـى تكوين عقيدته اساسا ، على نصوص عقد الايجار مما يصبه بالقصور فى التسبب والاخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه ، بخير حاجة الى بحث باقى اسباب الطعن ، وعلى ان يكون مع النقض الاحالة •

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

الفصل الرابع

إيجار الأماكن المشغولة بمقتضى عقد أدارى

القاعدة (٥٣)

المبدأ (٨٢) إذا كان عقد استغلال مقصف أحمدى

محطات السكة الحديد لم يقصد منه تحقيق ربح لهيئة السكة الحديد

بل أداء خدمة للمسافرين على قطاراتها فإنه لا يصح وصفه بأنه عقد

إيجار بل يعد عقد التزام بأداء خدمه عامه .

الحكم

لما كانت العبء فى تكيف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواء من النصوص ، فإذا وصف عقد استغلال مقصف أحمدى محطات المكك الحديدية بأنه عقد إيجار ، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقده لم تكن تشد استغلال محل للتجارة ، وإنما تهفى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامه هى خدمة المسافرين فى قطاراتها بتوفير ما يحتاجون اليه فى أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدله ، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد بأنه عقد إيجار بل التزام بأداء خدمه عامه .

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٢٢ ق. - جلسة ١٩٥٥/١١/١٠)

تصرف الأذاره فى الميادين العامة يكون على سبيل الترخيص .

القاعدة (٥٤)

المبدأ (٨٣) الميادين العامة تعتبر طبقا لنص المادة

(٧٨) من القانون المدنى من أملاك الدولة العامة وتصرف الأذاره فيها

يكون على سبيل الترخيص ويحكمه القانون العام دون القانون

الخاص .

المحكمة

الميادين العامة تعتبر طبقا لنص المادة (٧٨) من القانون المدنى من أملاك الدولة العامة ، وتصرف الأذاره فيها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يكون الا على سبيل الترخيص وهو مؤقت يبيح للمصلحة المرخصه دواما ولدوام المصلحة العامة الحق فى الفائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله ، وكل ذلك من الأعمال الأذاريه التى يحكمها القانون العام ولا ولايه للمحاكم فى شأنها ، ولا تخضع للقانون الخاص .

(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/٤/٨)

تصرف السلطة الأذاريه فى الأسواق العامة يكون على سبيل الترخيص .

القاعدة (٥٥)

المبدأ (٨٤) الأسواق العامة التي تقيمها الدولة أو
الأشخاص العامة الأخرى تعتبر بحكم تخصيصها للمنفعة العامة من
الأموال العامة ومن ثم فإن تصرف السلطة الإدارية فيها لا يكون
الا على سبيل الترخيص .

المحكمة

الأسواق العامة التي تقيمها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى
وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة ، وتصرف
السلطة الإدارية في هذه الأموال — وعلى ما جرى به قضاء هذه
المحكمة — لا يكون الا على سبيل الترخيص ، والترخيص بطبيعته
مؤقت ، وغير ملزم للملطة المرخصه التي لها دائما لدواعي المصلحة
العامة الحق في الغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك
من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام وتخرج من ولاية
المحاكم المدنية لتدخل في اختصاص جهة القضاء الإداري طبقا لقانون
مجلس الدولة .

(الطعن رقم ٤٠٥ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧٣/٢/٨)

تصرف السلطة الإدارية في الأموال العامة لا يكون الا على سبيل
الترخيص .

المبدأ (٨٥) تصرف السلطة الادارية في الأموال العامة

لا تُنْفَاق الأفراد بها يكون على سبيل الترخيص المؤقت • ولا يكون بمشابة عقد ايجار •

المحكمة

من المقرر في قضاء محكمة النقض • أن تصرف السلطة الادارية في الأموال العامة لا تُنْفَاق الأفراد بها لا يكون الا على سبيل الترخيص • وهذا يعتبر بذاته • وبطبيعته مؤقتا • وغير ملزم للسلطة العامة التي لها دائما لدوام المصلحة العامة الحق في الفائه • والرجوع فيه ولو تجاوز حلول أجله • ثم هو — عدا ذلك — خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه • كل أولئك أعمال ادارية • يحكمها القانون العام • وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرج عن طبيعته تلك • ولا يجعله عقد ايجار •

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٢٢/٣/٢٤)

الاسواق التي تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى للنفع العام
الأنفاق بها يكون مقابل رسم لا أجرة •

القاعدة (٥٧)

المبدأ (٨٦) الأسواق العامة التي تخصصها الدولة أو

الأشخاص العامة الأخرى للنفع العام • تعتبر أموال عامة • وتصرف

السلطة الإدارية فيها لا يكون الا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل
رسم لا أجره .

الأسواق العامة التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامه
الأخرى للنفع العام تعتبر من الأموال العامة التى لا يجوز للسلطة
الإدارية التصرف فيها الا على سبيل الترخيص المؤقت وهو بطبيعته غير
ملزم للسلطة المرخصه التى لها دائما لداعى المصلحة العامة الحق
فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم
لا أجره ، ولما كان كل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها
القانون العام ، ولا تخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين
إيجار الأماكن ، وكان الواقع فى الدعوى ان محل التصرف الصادر من
محافظة الإسكندرية هو أحد محلات سوق النمر التجارى الذى أقامته
المحافظة ، وخصمته لخدمة مرفق من المرافق العامة ، فان الحكم
المطعون فيه اذ خالف هذا النظر وقضى باختصاص المحاكم العادية
بنظر الدعوى يكون مخالفا للقانون بما يوجب نقضه .

المحكمة

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
أوراق الطعن — تتحصل فى أن ٠٠٠٠ وآخرين أقاموا الدعوى رقم
١٤٠٦ لسنة ١٩٦٨ مدنى كلى الإسكندرية ضد محافظ الإسكندرية
بصفته طالبين الحكم بتحديد القيمة الإيجارية للكان رقم ٤ شارع سوق
النمر بمبلغ ١١ ج و ١٨٠ م وقالوا فى بيان الدعوى أنهم يستأجرون

هذا الدكان من محافظة الإسكندرية بعقد تاريخه ١٥ أغسطس ١٩٦٠ مقابل أجره شهريه قدرها ٢١ ج و ٥٠٠ م وأنه لما كان المبنى منشأ في سنة ١٩٥٩ فإنه يخضع للتخفيضات الواردة بالقوانين رقم ١٦٨ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٧ لسنة ١٩٦٥ وتصبح أجرته ١١ ج و ١٨٠ م ، نذبت المحكمة خبراً في الدعوى أنتهى في تقريره الى تحديد القيمة الاجاريه للدكان بمبلغ ٨ ج و ٦٠٠ م ابتداءً من نوفمبر سنة ١٩٦١ و بمبلغ ٦ ج و ٨٨٠ م ابتداءً من مارس سنة ١٩٦٥ ، وبتاريخ ١٠/١١/١٩٦٩ حكمت المحكمة بتحديد هذه القيمة بمبلغ ١٧ ج و ٢٠٠ م اعتباراً من أول نوفمبر سنة ١٩٦١ وبمبلغ ١٣ ج و ٧٦٠ م ، اعتباراً من أول مارس سنة ١٩٦٥ . استأنف المطعون عليهم هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية طالبين تعديله وفقاً لتقرير الخبير كما استأنفه الطاعن طالبا الحكم بعدم اختصاص المحكمة ولائها بنظر الدعوى وبتاريخ ١٣ مارس ١٩٧١ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقد مست النيابة مذكره برأيها وطلبت نقض الحكم .

وحيث ان ما يدعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انتهاكه الى أن العقد مدار النزاع لا يتعلق بتسيير مرفق عام وغير وارد على مال مخصص لمنفعه عامة وإنما على مال من أموال الدولة الخاص ولا تستهدف المحافظة منه سوى تحقيق ربح خاص ومن ثم يكون محكوماً بقواعد القانون المدني وقوانين تحديد الاجارات وهو خطأ في تطبيق القانون وتأييده لان المحل المرخص باستغلاله هو من محلات سوق النمر التجاري وهو سوق عام أعدته المحافظة وخصصته لخدمة الجمهور

لأزد هار النشاط التجارى فى المدينه ، ومن ثم فان الانطباع به باعتباره من الأموال العامة لا يكون الا بترخيص والترخيص عمل أدارى لا يمنح المرخص لهم حقا من الحقوق التى ينظمها القانون المدنى ، وانما تخضع حقوقهم فيه لأحكام القانون العام ، ولا يخرجهم عن طبيعته أن يصدر مقابل رسم بل أنه بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصه التى لها دائما ولدائى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله اذ هى لا تتخذ من اصدار الترخيص استغلالا محل معد للتجاره وإنما تسعى الى تحقيق مصلحة عامة تتمثل فى تقديم خدمات لمرفق من المرافق العامة هو فى واقعة الدعوى مرفق الاقتصاد ، وسواء كان قوام العلاقة بين الطرفين ترخيصا أو عقدا اداريا فـان المنازعه فى شأنها تكون فى الحاليتين من اختصاص القضاء الادارى ، واذ أنتهى الحكم المطعون فيه الى رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمه ولانها بنظر الدعوى وباعتصاصها فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يستوجب نقضه •

وحيث ان هذا النعى صحيح ذلك ان الأسواق العامة التى تخصها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى للنفع العام تعتبر من الأموال العامة التى لا يجوز للسلطة الاداريه التصرف فيها الا على سبيل الترخيص المؤقت وهو بطبيعته غير ملزم للسلطة المرخصه والتى لها دائما ولدائى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم لا أجره ولما كان كسل أولئك من الأعمال الاداريه التى يحكمها القانون العام ولا تخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين ايجار الأماكن ، وكان

الواقع في الدعوى ان محل التصرف الصادر من محافظة الاسكندرية هو إحدى محلات سوق النصر التجارى الذى أقيمته المحافظة وخصصته لخدمة مرفق من المرافق العامة • فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر وقضى باختصاص المحاكم العادية به نظر الدعوى يكون مخالفا للقانون بما يوجب نقضه •

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦)

المعقود التى تربطها شركات القطاع العام مع أشخاص القانون الخاص بشأن استئصال مرفق عام لا تعد عقودا اداريه بل تعد عقود ايجار •

القاعدة (٥٨)

المبدأ (٨٧) شركات القطاع العام لا تعتبر من أشخاص القانون العام حتى ولو أمتد نشاطها الى الأشراف على مرفق عام حيث أن ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة . فلا يعتبر العقد الذى تصدره عقدا إداريا حتى ولو تضمن شروطا غير مألوفة فى القانون الخاص •

— لما كانت الشركة الطاعنه من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام — (شركة المعموره للأسكان والتعمير) — وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والأنشآت السياحيه بالمعموره لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة وكان يتصلين

لا اعتبار العقد اداريه أن تكون الاداره بوصفها سلطه عامه طرفا فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الاداريه من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذها بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفه فمسي القانون الخاص ومن ثم فإن العقود التي تبرمها الشركه الطاعنه مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الاداريه حتى ولو كان التعاقد وادعا على مال عام أو تضمن شروطا غير مألوفه في القانون الخاص .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فمسي أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — فليس ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليها أقامت الدعوى رقم ٢١٤١ لسنة ١٩٢٠ مدني أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية ضد الشركه الطاعنه طالبه الحكم (أولا) باعتبار العقد المبرم ٢٠/٥/٥ والشروط المكمله له والمحرر بينهما وبين الشركه الطاعنه عقدا من عقود الايجار يخضع لأحكام القانون المدني وقانون ايجار الاماكن (ثانيا) بعدم أحقية الشركه الطاعنه في اعمال نص البند (٢٤) من الشروط العامه من تلقاء نفسها دون الرجوع الى القضاء مع الغاء ما يترتب على اعمال هذا الشرط من جانب الشركه الطاعنه ضارا بها . وقالت بهانسا

لدعواها أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٧٠/٥/٥ مبرم بينها وبين الشركة الطاعنة منحت حق استغلال محل "كافيتريا" أسفل مجموعة "كباشن الكريك" من الناحية الغربية بشاطئ المعمورة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من ١٩٧٠/٥/١ حتى آخر أبريل سنة ١٩٧٣ بأجره قدره ٩٠٠ جنيه سنوياً ونص في العقد على التصريح لها بأن تصبح أصنافاً محددة على سبيل التخصر من المأكولات والمشروبات ، وعلى مزاولة هذا النشاط بنفسه مستمرة طوال الأشهر من أول يونيه حتى آخر سبتمبر من كل عام ، وعلى اعتبار الشروط الخاصة بترخيص الكازينوهات والمحلات التجارية بشاطئ المعمورة والموقع عليها من الطرفين جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ، ونص في البند (٢٤) من الشروط المذكورة على حق رئيس مجلس إدارة الشركة الطاعنة في سحب الترخيص ومصادرة التأمين دون حاجة الى انذار أو تنبيه أو اتخاذ أى إجراء قضائى اذا طرأت أسباب تستوجبها دواعى الصالح العام أو اذا خالف المرخص له أى شرط من شروطه بعد توقيع غرامه عليه تحدد قيمتها في الترخيص عن ثلاث مخالفات متتالية في مدة الاستغلال ، أو اذا وقعت من المرخص له أو أحد عائلته أى مخالفه للأداب العامة أو النظام العام ، وقد فوجئت المطعون عليها باخطار مؤرخ ١٩٧٠/٧/١١ من الشركة الطاعنة يفيد تحميلها بمبلغ خمسة جنيهات قيمة مخالفه عن بيع شطائر وأتبعه باخطار آخر مؤرخ ١٩٧٠/٧/٢٠ بتحميلها مبلغ عشرة جنيهات قيمة مخالفه أخرى مماثلة ، وإذا كان الاتفاق المبرم بين الطرفين هو عقد إيجار يخضع لرقابة القضاء ، وكان لا يحق للشركة الدوارة توقيع غرامات عليها بالطريق الإدارى ، وكان المحل المؤجر قد خصص لاستغلاله

"كافتيريا" ولا يعتبر بيع الشطائر فيه استغلالا للعين في غش الخ. الخرض المخصصه له فقد أقامت الدعوى • أجابت الشركة الطاعنه بأن الاتفاق المبرم بينها وبين المطعمون عليها هو عقد أدارى يتصل بمرفق عام وينطوى على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص وأن من النزاع من أملاك الدولة المخصصه للمنفعة العامة ودفعت بعدم اختصاص المحكمة ولائها بنظر الدعوى • بتاريخ ١٩٧١/٢/٢٠ حكمت المحكمة برفض الدفع بعدم الاختصاص وباعتبار العقد المبرم ١٩٧٠/٥/٥ والشروط الكاملة له عقدا من عقود الاجار الخاصه لأحكام القانون المدنى • استأنفت الشركة الطاعنه هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٧٤ لسنة ٢٧ ق الأسكندرية طالبه الغاء والحكم بعدم اختصاص المحكمة ولائها بنظر الدعوى • بتاريخ ١٩٧٤/٢/١٦ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف • طعنت الشركة الطاعنه على هذا الحكم بطريق النقض •

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على سببين تتعلق الطاعنه بهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب • وفي بيان ذلك تقول أن الحكم أقام قضاء على أن شركات القطاع العام بوجه عام والشركة الطاعنه بوجه خاص من أشخاص القانون الخاص • وان ما يصدر عنها من عقود تعد من عقود القانون الخاص • رغم أن شركات القطاع العام تخضع لمجلس الوزراء والوزير المختص من حيث الإنشاء والأشراف والتوجيه ووضع الخطة أسهاما في خطة التنمية العامة ولا تخضع لأحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الشركات المساهمة •

ولا يخفى من ذلك أن تستهدف تحقيق ربح من ادارتها لأن الربح ليس هو الهدف الأساس من المشروع ، ولكن كانت الطاعة تخضع في جزء كبير من نشاطها لقواعد القانون الخاص فان ذلك لا ينفي انها مرفق عام تحكمه قواعد القانون الإدارى ويرى الى جعل منطقة المعمورة بالأسكندييه منطقة سكنيه ممتازة بتزويد له بمرافق سياحيه وأجتماعيه جديده . على مستوى عالى مما يولد أنها من أشخاص القانون العام . واذ أنتهى الحكم المطعون فيه الى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعة والمطعون عليها لا يعتبر عقدا اداريا تختص محكمة القضاء الإدارى بنظر المنازعه فيه فانه يكون قد خالف القانون ، بالاضافه الى أنه أغفل الرد على دفاع الشركة الطاعة من أن الحل موضوع الترخيص يقع على مال عام فلا يكون الأنشاع به الا على سبيل الترخيص ، وأن العلاقه التى تربطها بالمطعون عليها ليست علاقه ايجاريه لأنها تتضمن شروطا تنافى مع طبيعة عقد الايجار وهو ما يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعة من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام ، وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والأنشاعات السياحيه بالمعموره لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامه ، وكان يتعين لأختبار العقد اداريا أن تكون الاداره بوصفها سلطة عامه طرفا فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقد الاداريه من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذها بأسلوب القانون العام فيها يتضمن من شروط في ما كوفه فى القانون الخاص ، ومن ثم فان العقود التى تبرمها الشركة الطاعة مع غير أشخاص

القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الإدارية • لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأنتهى السبب أن العقد المبرم بين الشركة الطاعة والمطعون عليها لا يعتبر مسن العقود الإدارية تأسيسا على أن الإدارة بوصفها سلطة عامة ليست طرفا فيه • فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا يعيبه عدم رده على دفاع الشركة الطاعة من أن التعاقد وارد على مال عام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في القاسوس الخاص إذ ليس حتما على الحكم أن يتتبع الخصوم في مختلف مناحس أقوالهم وحججهم ويرد استقلالاً على كل حجة أو قول أفاظه طالما أنه أقام كضامه على ما يكفى لحمله • ومن ثم فإن الدعي على الحكم المطعون فيه بمخالفته القانون والقصور في التسبب يكون غير سديد •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

الفصل الخامس

إيجار الأماكن التي تشغل بسبب العمل

المساكن التي تشغل بسبب العمل ، لا تسرى عليها قوانين إيجار
الأماكن .

° القاعدة (٥٩)

المبدأ (٨٨) المساكن التي تشغل بسبب العمل لا تسرى
عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

المبدأ (٨٩) يكون السكن بسبب العمل إذا كانت السكنى
مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين
الموخر له بالسكن فيها .

الحكم

— النص في المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه
° لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت
وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل " يدل على أن
المنطوق في عدم سريان أحكام الباب الأول في شأن إيجار الأماكن
من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى
مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين
الموخر له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتهت تلك العلة
ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن

يتمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المهيئة بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم .

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٩)

طلب أخلاء شافل العين بسبب انتهاء عمله كحارس للعقار .

الْقاسِدة (٦٠) .

المبدأ (٩٠) ينشأ حق المؤجر في أخلاء حارس العقار من

العين التي يشغلها بسبب عمله كحارس بمجرد انتهاء عمله كحارس

للعقار .

المبدأ (٩١) إذا تبين للمحكمة أن حارس العقار السدى

أنتهى عمله كحارس للعقار ألما كان يشغل العين كإيجار وليس

بسبب كونه حارس للعقار فإن عقد الإيجار يمتد له بعد انتهاء عمله

كحارس .

الحَكَم

— اذ كان المطعون عليه — مشتري العقار — قد أسس

دعواه التي أقامها أمام محكمة الدرجة الاولى على أن الظعن كسان

يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به غرقتى النزاع ،

وكان قد اتضح من المستندات ان سكناه بهما أنما تستند على علاقة
ايجارية بموجب عقد الايجار الذى أيده بايصالات أدلة الاجرة
الشهرية للمالكين للعقار وكان عقد الايجار سند الطاعن معتدلا بحكم
القانون لمدة غير محددة •

لما كان ذلك فان دعوى المطعون عليه بطلب اخلاء الطاعن
تكون ماطلة عن السند ويتمين الحكم برفضها •••

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٢٩)

القسم الثاني
الحمد لأقصى الأجرة الأماكن والمبالغ الأخرى التي
يدفعها المستأجر

محتويات القسم الثالث

- الحد الأقصى لأجرة الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات
- تقدير قيمة الأرض والمباني عند تحديد الأجره
- الأحكام الخاصة بلجان تحديد الأجره والظعن في قراراتها *
- أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية من النظام العام *
- كيفية استرداد المستأجر للزيادة التي دفعها عن الأجرة القانونية *
- أحكام خاصة بإعادة تقدير الأجره وزيادتها في تشريعات إيجار الأماكن *
- زيادة الأجره في حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين المؤجرة *
- زيادة الأجرة في حالة إجراء الإصلاحات والتحسينات بالعين المؤجرة *
- قيمة استهلاك المياه والالتزام بها *
- الضرائب العقارية والامفاء منها *

الباب الأول المدار القصى لأجرة المراكب الخاضعة لقوانين الممرات

— جواز اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق

القلعة (٦١)

المبدأ (٩٢) جواز اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق — عقد

الاجار أو الايصال بالاجرة من مدة لا يدخل فيها شهر

الأساس — جواز اعتبارهما قريضة قضائية على الاجرة القانونية —

الادعاء بأن الاجرة المدونة بهما تختلف عن اجرة شهر الاساس —

اثبات ذلك على عاتق من يدعيه *

الحكم

اذا كان مبي اثبات أن الأجرة المدونة بالعقد تختلف من أجرة

شهر أبريل سنة ١٩٤١ في معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١

لسنة ١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الاصل

ان لا يضار الى أجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الاجرة الفعلية فيجب .

وكان مفاد المادة الخامسة من ذات القانون أن أجرة الأساس تثبت

أولا بالعقد المكتوب السارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارع فاصل

الاجرة معاملة الواقعة المادية فأهل اثباتها عند عدم امكان

المصنوع على العقد المكتوب بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة

والقرائن ، وكان عقد الاجار ويقاس عليه الايصال الصادر من المؤجر

بقض الأجرة من مدة لا يدخل فيها الشهر المشار اليه ، وان كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلاً كاملاً على الأجرة التي يعتبرها المشروع أساساً للأجرة القانونية الا أنه يجوز اتخاذ قرينة قضائية عليها . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند في تحديد أجرة سنة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ على الايصال المقدم من المطعم عليه المرفخ أول مايو ١٩٥٦ وأنه اتخذ من هذا الايصال قرينة قضائية على أن المبلغ المثبت به يمثل أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافاً اليها الزيادة القانونية لاعتبارها بأن هذه الأجرة في مجال المصالح المتعارضة بين المؤجرين والمستأجرين هي أقل أجرة يقبلها الطاعنان — المؤجرون — وهي في ذات الوقت أقصى ما يسمح به القانون لحماية للمستأجر ، وكان ما خلى اليه الحكم في هذا الصدد لا ينطوي على نقل لعبه الاثبات من المستأجر الذي يدعى زيادة الأجرة ، ولا يتضمن قضاءً مبنياً على الافتراض والاستنتاج . فان النعى بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

الْقائِدة (٦٢)

المبدأ (٩٣) عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان

المؤجر في تاريخ شهر الاساس — جواز اتخاذها قرينة على مقدار

أجرة المثل .

الحكم

من الجائز اتخاذ عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان
المؤجر في تاريخ شهر الاساس قريبة على مقدار اجرة المثل .
(طعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

— عب اثبات اجرة الأساس

القاعدة (٦٣)

المبدأ (٦٤) اجرة الأساس — اثباتها بكافة طرق الاثبات

— عب ذلك على من يدعى اختلاف الاجرة الحالية من الاجسرة
القانونية .

الحكم

عب اثبات الاجرة الاساسية يقع على من يدعى أن الاجسرة
الحالية تخطف من الاجرة القانونية زيادة أو نقصا . ويكون ذلك بكافة
طرق الاثبات .

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

— المقصود بأجرة المثل

القاعدة (٦٤)

المبدأ (٩٥) المقصود بأجرة المثل اجرة مكان مماثل للمكان

موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس المنفعة المنطق على

تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص
في الأجرة .

الحكم

أجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان معادل للمكان موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص في الأجرة ، الا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل احاد نوع الاستعمال في المكانين اذا كانت المفارقة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الاجارية ويترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القاسدة (٦٥)

المبدأ (١٦) أجرة الأساس للمباني التي انضمت قبيل أول

يناير سنة ١٩٤٤ من الأجرة الفعلية في شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة

المثل في هذا الشهر — أجرة المثل — ماهيتها — تقدير توافر

التماثل أو لعدامه — من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي

الموضوع متى كان استخلاصه سائفا .

الحكم

مفاد نص المادة ٤ من قانون اجلر الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجره الأساس للمباني التي أنشئت قبيل أول يناير سنة ١٩٤٤ أجرتها الفعلية في شهر أبريل سنة ١٩٤١، كما جعل بديلا عن هذه الأجرة أجره مطلقا في الشهر ذاته وإذا كان الاصل في أجره المثل أنها أجره بناء قائم فعلا يماثل عشرين النزاع من كافة الوجوه بقدر الامكان ، وكان مؤدى ما أورد ، الحكم الابتدائي الموقد بالحكم المطعون فيه أنه انتهى الى أن الاختلاف بين من النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين استنادا الى رجحان ميزة الموقع التي تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة، وكان توافق التماثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفا ومؤدى الى النتيجة التي انتهى اليها ، وكان ما قرره الحكم لـه سند من الأوراق فان النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(مطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق. — جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

القاعدة (٦٦)

المبدأ (١٧) أجره المثل — ماميتها — عدم اشتراط

التطابق التام في الموقع وعدد الحجرات بين شقة النزاع وعين المثل

— لمحكمة الموضوع سلطة تقدير التماثل بينهما مع مراعاة القسورق

المؤثرة على تحديد الأجرة .

الحكم

وحيث ان حاصل النعي بالسببين الخامس والسادس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن ان الحكم أقام قضاءه على سند من أن شقة المثل التي أرشد عنها لا تصلح لان تكون مثلاً لشقة النزاع لوجود اختلافات جوهرية بينهما ، في حين أن الثابت من تقرير الخبير أن شقة المثل تفضل شقة النزاع من حيث الموقع ومسدد الوحدات وأنه لا يشترط التطابق الكامل بين شقة المثل وشقة النزاع وإنما يكفي أن تكون بينهما أوجه تشابه تراعى معها أوجه الاختلاف عند تقدير الاجرة ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ ففى تطبيق القانون والفساد في الاستدلال •

وحيث ان النعي في محله ، ذلك أنه لما كان المقصود بأجرة المثل — وعلى ما جرى بقضاء هذه المحكمة — هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان لشقة المثل في شهر الاساس ، وأن توافر التماثل بين عین النزاع وعین المثل أو ابعاده لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفاً ومؤدياً الى النتيجة التي انتهى اليها ، وكان البين من مذونات الحكم المطعون فيه أنه خلص الى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع وبين شقة المثل من مجرد عدم تطابقهما في الموقع وعدد الوحدات وهو ما لا يستقيم به التدليل على عدم صلاحية الشقة المقيسة لاتخاذها مثلاً لشقة النزاع ذلك أنه لا يشترط

لتحقق التماثل في هذه الحالة أن تتخذ الشقتان تماما في الموقع وعدد الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما وإنما يكفي لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يولى ما قصد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة لما كان ذلك فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/١٢)

القاعدة (٦٢)

المبدأ (٩٨) ربط العوائد بمنح كجود هيئة قضائية

متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها .

الحكم

الأصل في تقديرات البلدية للعوائد التي تخمّل على عقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الاجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوائد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بمنح كمجرد هيئة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها . ولا نأى الحكم إذا هو طرح ما تضمنته المـشـورة الشمسية للكشف الصادر من البلدية المشار اليه بسبب النقص فيها قبل أن الاجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للاجرة المتفق

عليها في عقد الإيجار •

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

القاعدة (٦٨)

المبدأ (٩٩) توافر التماثل أو انعكاسه بين شقة النزاع وشقة

المثل واقع تستقل محكمة الموضوع بتقديره •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو فقدانه بين
بين النزاع وبين شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضي
الموضوع طالما كان استخلاصه سائفا ومؤديا إلى النتيجة التي
انتهى إليها •

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

القاعدة (٦٩)

المبدأ (١٠٠) أجرة الأساس • عبء اثباتها • وقوعه على

من يدعي أن الأجرة المتعاقد عليها تخالف الأجرة القانونية زيادة
أو نقصا •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء اثبات الأجرة الأساسية

يقع على عاتق من يدعى أن الأجرة الحقيقية تخطف من الاجسرة...
القانونية زيادة أو نقصا .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

القاعدة (٧٠)

المبدأ (١٠١) عدم جواز اللجوء الى أجرة المثل حالسمة
وجود الأجرة الفعلية في شهر الأساس . ثبوت أن المدعى هو بذاته
مستأجر العين في هذا الشهر . عليه اثبات الأجرة الفعلية .

الحكم

مفاد المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها
تجعل من الأجرة المتفق عليها في شهر أبريل ١٩٤١ الاصل
الواجب الاتباع بحيث لا يلجأ الى أجرة المثل الا عند فقدان هذا
الاصل . ومن ثم فلا مجال للتحدث عن أجرة المثل اذا كان
المستأجر المنازع في قانونية الأجرة هو نفسه الذي كان يشغل
العين في شهر الأساس ، ويتعين الاعتداد بالأجرة الفعلية فيه ،
ويقع عليه هو عبث اثبات أن الأجرة التي يدفعها تزيد من الاجسرة
التي كان يدفعها هو نفسه في ذلك الشهر مضافا اليها الزيادة
القانونية ومقابل الاصلاحات ان وجدت .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

القاعدة (٧١)

المبدأ (١٠٢) تحديد الاجرة القانونية اعمالا للمادة ٦

قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — متعلق بالنظام العام •

الحكم

تحديد الأجرة القانونية اعمالا للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من الأمور المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها •

(طعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القاعدة (٧٢)

المبدأ (١٠٣) أجرة المثل المنصوص عليها في القانون

١٢١ لسنة ١٩٤٧ — ماهيتها — اتحاد نوع الاستعمال غير

لازم لقيام التماثل بين المكانين متى كانت المغايرة فيه غير مؤثرة على

القيمة الايجارية تأثروا جوهريا — تقدير ذلك مما يستقل به قاضى

الموضوع •

الحكم

أجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر

الامكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفسوق

بين المالكين بالزيادة أو بالنقص في الأجزاء ، إلا أنه ليس من المحتم
لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال في المالكين إذا كانت
المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الإيجارية ،
ويترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية . وإذا كان
الثابت أن عين النزاع لم تشهد أصلاً لتكون معملاً وإنما هي شقة
عادية في العمارة بالدور الأرض منها ظلت على حالها منذ أنشائها
ولم يتطلب استعمالها كمعمل للأدوية أية تغييرات جوهريّة ، فإن
اتخاذ شقة أخرى في ذات العمارة باعتبارها شقة مثل ودون احتساب
زيادة تقابل الاختلاف في نوع الاستعمال تضاف لاجرة الأساس هو
أمر يتعلق بالواقع يستقل به قاضي الموضوع ما دام استخلاصه
سافهاً ، ويكون النعى على الحكم بمخالفته للقانون على غير أساس .
(طعن رقم ٧٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القاعدة (٧٣)

المبدأ (١٠٤) الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

— تحديد أجزائها — ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — أحكام

تعديلات جوهريّة بهذه الأماكن تخضع من طبيعتها وطريق

استعمالها — وجوب اعتبارها في حكم المنشأة حديثاً — خروجها

من نطاق تطبيق القانون — الإصلاحات والتجديدات لا تخرج

المكان من نطاق القانون المذكور .

الحكيم

النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجلوات الاماكن وتضخم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه - لا يجوز أن تزيد الاجرة المطبق عليها في عقود الايجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على اجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو اجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى ٠٠٠٠ ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، يدل على أن المشروع جعل اجرة الأماكن المعنية بهذا النص لا تزيد على اجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لهذا الشهر ، وحددها بأنها تلك التي يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولا يكفى أن يكون قد بدى في انشاؤها قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فى المباني المشار اليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة وانما يميز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غبرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير ١٩٤٤ فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحدة أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

القاعدة (٧٤)

المبدأ (١٠٥) عدم قابلية الحكم للطعن فيه تطبيقاً للمادة

٤/١٥ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — مناطه — فصل المحكمة الابتدائية

— في دعوى تخفيض أجرة — في مسألة أولوية باعتبار أن الإيجار وقع

على محل تجارى بمقوماته — جواز الطعن في هذا الحكم — علة

ذلك .

الحكم

يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأي طعن طبقاً للفقرة " الرابعة

من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون

صادراً في منازعة ايجارية يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من أحكام

التشريع الاستثنائي . فإذا كانت أهديت أثناء نظر المنازعة الأصلية

المشار اليها منازعة أخرى تخرج بطبيعتها من نطاق تلك الأحكام .

فإن هذه المنازعة وإن كانت قد اعتبرت مسألة أولوية بالنسبة للمنازعة

الأصلية التي ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو تابعة

لها أو مرتبطة بها . إلا أنها لا تتمتع بمنزلة ناشئة من تطبيق أحكام

هذا القانون بالمعنى الذي تتطلبه المادة ٤/١٥ منه . وعلى ذلك

فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية إذ فصل في هذه المنازعة

يكون خاضعاً للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . لما كان

ذلك . وكان الثابت أن المطعون عليه وإن كان قد أقام دعواه بطلب

تخفيض الإيجار استناداً إلى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

إلا أن الطاعن تمسك بأن الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه هو

ايجار محل تجارى ، وقد أخذت محكمة أول درجة بهذا الدفاسع وقضت بأن الايجار وقع على محل تجارى بما له من سعة تجارية وما اشتمل عليه من مهمات لا تستخدمها فى الاستغلال التجارى ورتبت على ذلك عدم جواز التحلل من الاجرة واخراج الايجار من نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت العبارة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة من تطبيق القانون سالف البيان هى بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه .

(طعن رقم ١٧٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

القاعدة (٧٥)

المبدأ (١٠٦٠) حدد القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المبانى

التي يسرى عليها فى تحديد الاجرة بأنها تلك التي يكون قد تم

انشائها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ولا يكفى أن يكون قد

بدى فى انشائها قبل هذا التاريخ .

المبدأ (١٠٧) أن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات

فى المباني التي تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرجها

من القيود الواردة بالمادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧

وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر أبريل ١٩٤١

المبدأ (١٠٨) العين التي تم انشاؤها قبل أول يناير سنة

١٩٤٤ وأحدث المالك بها تعديلات جوهرية غيرت من طبيعتها

ومن طريقة استعمالها من أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذى

أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثاً ولا تسرى عليه وحده

أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة الرابعة من القانون ٢١ لسنة

١٩٤٧

النص فى المادة الرابعة من القانون ٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن

ايجارات الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على

أنه " لا يجوز أن تزيد الاجرة المطلق عليها فى عقود الايجار التى

أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على اجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١

أو اجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى ٠٠٠ ولا تسرى

أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ " .

يدل على أن المشرع جعل اجرة الأماكن المعنية بهذا النص لا

تزيد على اجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو اجرة المثل لهذا

الشهر ، وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل

أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولا يكفى أن يكون قد بدى فى انشائها

قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات على

المباني المشار اليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة

— لا يخرجها من القيد الواردة بترك المادة وانما

يجوز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤٦ ، غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذي أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثاً ولا تسرى عليه وحده أحكام تحديد الأجرة الواردة بالمادة .

المبدأ (١٠٩) تكليف التعديلات بأنها جوهرية

أو بسيطة . تكليف قانوني يستند إلى تقرير واقعي
لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة
النقض .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكليف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله ليس بحكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التفسير وإن كان يعتبر تكليفاً قانونياً إلا أنه يستند إلى تقرير واقعي ، فإنه لا يجوز للطاعن ابتداءً هذا الدفء لأول مرة أمام محكمة النقض لمساها بخالفه من واقع كان يجب عرضه بدعوة مله في محكمة الموضوع .

الحكم

وحيث ان حاصل النعمى بالوجهين الاولين من السبب الثانى خطأ الحكم المطعون فيه فى تطبيق القانون وفلده فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم حدد اجرة شقة النزاع مطبقا المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، أخذاً بما خلص اليه الخبير من أنها انشئت فى النصف الاخير من سنة ١٩٤١ وتم جرد ها وربط المواييد عليها فى شهر يناير ١٩٤٢ ، فى حين أن المادة آنفة الذكر لا تسرى الا على الاماكن التى تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، واذا كان الثالث من الكشف الرسمى للمواييد الخاص بالمعين المؤجرة أنه يدعى فى انشائها عام ١٩٤٢ ، الا أنه لم يتم بناؤها وتشبيدها دفعة واحدة بل على عدة مراحل استغرقت من سنة ١٩٤٢ حتى سنة ١٩٤٩ ، يشهد بذلك التعديلات المتتالية التى جرت على الزايد المفروضة وزيادتها خلالها ، وكذلك رخص البناء الدالة على التدرج فى اقامة العين المؤجرة حتى صار تمامها فعلا فى سنة ١٩٤٩ ، وكان الخبير قد عد الى اجترأ بمسح بيانات الكشف والرخص المقدمة واطرح دالة طررها منحرفا عن الدقة اللازمة فى تحديد تاريخ اتمام الانشاء ، وكان القانون الواجب التطبيق بهذه المثابة هو المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الذى يحدد الاجرة على أساس مفاير ، فان الحكم فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون يكون قد عاره الفساد فى الاستدلال .

وحيث ان النعمى غير سديد ، ذلك أن النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن اجارات الاماكن وتنظيم العلاقة

بسمين المؤجرين والمستأجرين على أنه " ليجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بقدر ما يأتي ٥٠٠ و لا تسرى أحكام هذه المادة على المائى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ " ، يدل على أن المشرع جعل أجرة الاماكن المعنية بهذا النعلا تزيد على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر ، وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل أول يناير ١٩٤٤ ، لا يكفى أن يكون قد بدئ فى انشائها قبل هذا التاريخ ، وأن مجرد القيسام بتجديدات أو اصلاحات فى المائى المشار اليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يخرجها عن القيد الواردة بتلك المادة ، وانما يجوز للمالك اضافة زيادة تقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها يعد أول يناير ١٩٤٤ فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة ، ولما كان البسمن من الاطلاع على تقريرى الخبير اللذين اتخذت منهما محكمة الموضوع محمولين على أسبايها أساسا لقضائها صحتسبران جزءا لا يتجزأ من الحكم المطعون فيه ، أن الخبير أثبت أنه عاين عقسة النزاع وأنها أنشئت فى سنة ١٩٤١ استندا الى الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الاموال الخرة والثابت فيه أنه تم بناؤها فى سنة ١٩٤٢ وربطت عليها العوايد فى تلك السنة وأن رخصة البناء استخرجت فى ١٩٤١ / ٦ / ٢٦ ، وكانت أوراق الدعوى خلوا ما يشير الى أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المين المؤجرة لم يتم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، أو أنه نعى على تقرير الخبير اجترأه بعض مسا ورد

في كشف العوائد وخص المبدأ وأنها تشير إلى أن البناء لم يستم
بأكمله قبل ذلك التاريخ ، لما كان ذلك وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة
أن تكليف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في
حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغير وأن
كان يعتبر تكييفاً قانونياً إلا أنه يستند إلى تقرير واقعي ، فإنه لا يجوز
للطاعن أبداً هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالفه من
واقع كان يجب عرضه بدءاً على محكمة الموضوع ، فإن النعم على الحكم
المطعون فيه في هذا الخصوص يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١١/٣/١٩٧٦) .

القاعدة (٧٦)

المبدأ (١١٠) القضاء بتحديد الاجرة الاتفاقية في دعوى
المؤجر بمطالبة المستأجر بتأخير الاجرة . لا حجة له في دعوى
المستأجر بتحديد الاجرة القانونية لذات المكان .

الحكم

وحيث أن الطعن أقيم على سببين ، ينص الطاعنون بالوجوه
الاول من السبب الاول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفي
بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بسبق اقامتهم
الدعوى رقم ٥٠٠ لسنة ١٩٧٠ مدني القاهرة الابتدائية ضد
المطعون عليه مطالبين بأجرة متأخرة لشقة النزاع ، وبعد أن حلفت
المحكمة عناصر عقد الايجار قضت بأسباب حكمها المكمل لمنطوقه أن
الاجرة المتعاقد عليها بين مورثهم والمطعون عليه قدرها ٤ جنيهات
و ٣٥٠ مليماً شهرياً ، وأصبح هذا الحكم انتهاياً بعدم الطعن
عليه وحساز قوة الامر المقضي ، واذا قضى الحكم المطعون
فيه بتحديد اجرة ذات العامين بمبلغ ٢ جنيه

و ٦٥٠ مليما فانه يكون قد خالف حكما سابقا حائزا لقوة الامر المقتضى ، وهو ما يعيبه بمخالفة القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هنسده المحكمة أن حجية الامر المقتضى ترد على منطق الحكم وعلى ما يكون مسن أسبابه مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولازما للنتيجة التي انتهى اليها ، وكان من شروط الاخذ بقوية قوة الامر المقتضى وفقا للمادة ١٠١ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وحدة الموضوع بين الدعوى التي سبق الفصل فيها والدعوى المطروحة ، بحيث تكون المسألة المقتضى فيها مسألة أساسية لم تتغير ، وأن يكون الطرفان قد تناقشا فيها فسنس الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بهنهما بالحكم الاول استقرارا جامعا مانعا وتكون هي بذاتها الاساس فيما يدعيه بالدعوى الثانية أى مسن الطرفين قبل الاخر من حقوق متفرعة عنها . لما كان ذلك وكان يبين من الاوراق أن موضوع المنازعة في الدعوى رقم ٥٠٠٠ لسنة ١٩٧٠ مدنى بولق هو مطالبة الطاعنين المطعون عليه بأجرة متأخرة لشقة النزاع عسن الفترة من ١/٦/١٩٦٦ حتى مارس سنة ١٩٧٠ باعتبار أن أجرتها الاتفاقية مبلغ ٤ جنيهات و ٣٥٠ مليما شهريا ، وقد ثار النزاع بين الطرفين حول حقيقة الاجرة الاتفاقية ، وحددها المحكمة ببلغ ٤ جنيه و ٣٥٠ مليما شهريا ، وأبرزت بأسباب حكمها الزام المستأجر دفعها حتى تعدل بحكم يثبت الاجرة القانونية . لما كان ما تقدم ، وكسان النزاع الذي ثار بين الطرفين في الدعوى الماثلة يدور حول تحديد الاجرة القانونية للشقة المؤجرة تطبيقا لحكام قوانين الاجارات ، وهى مسألة لم تكن مطروحة على المحكمة في الدعوى المطبقة ولم يعرض لهما

الحكم الصادر منها ، ومن ثم فإن الدعويين تختلفان موضوعاً وسبباً
وكون النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٧٨)

القاعدة (٧٧)

البدا (١١١) عقد الايجار المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١
للاماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . عدم خضوع أجرها
للتحديد الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٤٧ طوال مدة
العقد الاصلية . سيما ان الاجرة القانونية في فترة الامتداد القانوني
للعقد .

الحكم

وحيث ان ما ينهاه الطاعنون بباقي الاسباب على الحكم المطعون
فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقولون انه حدد أجرة
شقة النزاع على أساس أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، في حين
أن المطعون عليه أثربأنه يشغل الشقة قبل سنة ١٩٤٠ بموجب عقد
ايجار صادر من مورثهم وهو ما يستوجب طبقاً للمادة الرابعة من القانون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن تكون الاجرة القانونية للمعين المؤجرة هي
القيمة الايجارية المتعاقد عليها بعد اضافة الزيادة القانونية دون البحث
عن أجرة المثل التي لا يلجأ اليها الا في حالة عدم وجود أجرة
تعاقدية للمعين المؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ واذ حدد الحكم
المطعون فيه الاجرة القانونية لشقة النزاع على أساس أجرة المشغل دون

الاعتداد بأجرتها التعاقدية فانه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق
القانون .

وحيث ان النعى صحيح ، ذلك أن النص في المادة الرابعة من
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمول بها يقتضى المادتين ٤٣ من
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
على أنه لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها في عقد الايجار السنى
أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو
أجرة المثل لذلك الشهر الا بقدر ما يأتى ٠٠٠ ولا تسرى أحكام هذه
المادة على البائى المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ عديل على أن
المشرع اتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساسا لتحديد الاجرة
بالنسبة لعقد الايجار المبرمة منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن البائى
المقتضاة قبل أول يناير سنة ١٩٤١ اعتبارا بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو
التاريخ الذى بدأت فيها التشريعات الاستثنائية الخاصة بمواجهة أزمة
السكان بحدود الامر المسمى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، وافترضنا بأنه
منذ هذا التاريخ بدأت أجرة الاماكن فى التصاعد وأصبح المستأجر
بحاجة الى حماية القانون ، معناه أن المنع من الاتفاق على أجرة
تجاوز الحد القصوى ، وحظر تقاضى أية مبالغ تزيد عليها لا يستطيل
الى العقد المبرمة قبل هذا التاريخ ، فلا يسرى عليها هذا البند ،
صحيح بالاجرة المساء فيها مهما بلغت ، طالما أن البند الاصلية
لهذه العقد باقية لما تنقضى ، فإذا جدد العقد أو امتد يحكم القانون
بعد انتهائه ، منه الاصلية فان الاجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية
وجب ألا تجاوز الحد الاقصى الذى فرضه القانون ، لما كان ذلك وكان

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء اثبات الاجرة الاساسية يقع على من يدعى أن الاجرة الحالية تختلف عن الاجرة القانونية زيادة أو نقصا ، وكان مفاد المادة الرابعة آنفة الاشارة انها تجعل من الاجرة المتفق عليها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ الاصل والوجب الاتباع ، بحيث لا يلجأ السى أجره المثل الا عند فقدان هذا الاصل ، فانه لا مجال للتحدث عن أجره المثل اذا كان المستأجر المنازع في قانونية الاجرة هو نفسه الذي كان يشغل الميمن في شهر الاساس ، ويتمين القفداد بالاجرة الفعلية فيه ، وقدم عليه هو عبء اثبات أن الاجرة التي يدفعها تزيد عن الاجرة التي كان يدفعها هو نفسه في ذلك الشهر ، ضافا اليها الزيادة القانونية ومقابل الاصلاحات ان وجد تالما كان ما تقدم ، وكان الواقع في الدعوى أن شقة النزاع أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وأنسبه لا خلاف في أن عين النزاع أجرت من مورث الطاعنين الى المظمون عليه بمقتضى عقد ايجار غير مكتوب قبل أومايو سنة ١٩٤١ فان الاجرة القانونية هي تلك التي اتفق عليها المتعاقدان حتى نهيامة مدة الايجار الاصلي ، ثم تحدد بالاجرة الفعلية التي كان يدفعها المظمون عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ضافا اليها الزيادة المقررة قانونا دون الالتجاء الى أجره المثل طالما أن المظمون عليه كان هو المستأجر لشقة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وعليه عبء اثبات اجرتها الفعلية في هذا الشهر وان خالف الحكم المظمون فيه هذا النظر ولجأ الى تحديد الاجرة القانونية لشقة النزاع على أساس أجره المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وأغل الفصل فيما اذا كان عقد الايجار قد انتهت مدته لاصلية أم لا زالت قائمة ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بمسما . يستوجب نقضه دون حاجة للتعرض لباقي الاسباب ، على أن يكون

مع النقض أحالسه .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

القاعدة (٧٨)

المبدأ (١١٢) التزام المؤجر بصيانة الميكن المؤجرة

وأجراء الترميمات الضرورية . م ٥٦٧ مدنى . اختياره التزاما قانونيا

جديدا . وجوب تقومه وإضافته الى أجرة الاساس فى الميكن المنشأة

قبل يناير ١٩٤٤ م ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٧٤ .

الحكم

نهاد الفترة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الشارع اذا اتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أئلس للميكن المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أو جب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الاساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجر . التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الاساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر ، فانه يتمين تقديم تلك الالتزامات واستئزال مقابلتها من أجرة الاساس فى الحالة الاولى وإضافتها اليها فى الحالة الثانية ، لما كان ذلك وكانت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمعمول به من ١٥/١٠/١٩٤٩ استحدثت حكما جديدا أضافته على عائق المؤجر التزاما بصيانة الميكن المؤجرة جميع الترميمات الضرورية ، وهو التزام لم يكن واردا فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان ساريا فى شهر أبريل ١٩٤١ والذي كانت

التزامات المؤجر بموجبه سلبية تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، ويتعين من ثم تقويمه وإضافة قيمته الى أجرة هذا الشهر ، لما كان ما تقدم وكان الثابت أن الطاعة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجود تقويم هذا الالتزام الذي لم يكن متفقاً عليه من قبل وإضافة مقابله الى أجرة شهر الأساس ، فإن الحكم إذا التفت عن تخصيص هذا الدفاع الجوهري ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سألقة الذكر يكون فضلاً من مخالفته القانون قد شابه قصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (٧٩)

المبدأ (١١٣) مقابل التحسين باعتباره مينا على العقار

والترتماً جديداً على المالك استفاد منه المستأجر يجب أن يقسم

ويضاف القيمة الى أجرة المثل في مفهوم نص المادة الرابعة من

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

مفاد ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة من

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه اذا فرضت على المؤجر التزامات

جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه

في شهر أبريل سنة ١٩٤٧ قومت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس وأضيفت قيمتها إلى الأجرة المتفق عليها أو إلى أجرة المثل ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيها ذهب إليه تقرير مقابل التحسين السدي طراً على عين النزاع باعتباره عبثاً على العقار والالتزاماً جديداً على المالك استغناء منه المستأجر وتجب مراعاته عند تحديد الأجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٦/١٣)

القلعة (٨٠)

المبدأ (١١٤) إذا أضاف قانون جديد التزامات
على فائق الموجب وجب تقويم هذه الالتزامات وإضافة
قيمتها إلى أجرة الأساس دون تعليق ذلك على تنفيذ
الالتزامات إذ العسيرة هي بفرض الالتزام لا بالقيام
بـه

الحكم

وحيث أن مما ينعاه الطاعن بالسبب الثالث على
الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون

والقصور ، وفي بيانه يقول انه تمسك أمام محكمة أول درجة بدفعه
حاصله أن عقد إيجار المستأجر السابق الذي يستند اليه المطعون
ضده في طلب التخفيض حرر في تاريخ سابق على صدور القانون
المدنى الذى أبرم عقد المطعون ضده فى ظله واذا فرض هذا القانون
على الموجر التزامات لم تكن موجودة قبل صدوره فانه يتعين تقويمها
واضافتها للأجرة ، الا أن الحكم الابتدائى رفض دفعه هذا بمقولة
انه لم يبين ما قام به من تلك الالتزامات ، فأثار أمام محكمة
الاستئناف أن تحديد الاجرة تتعلق بوجود الالتزام المقرر بنسب
القانون لا بالقيام به بيد أن الحكم المطعون فيه أقلل الرد على
دفعه هذا مكتفياً بالحالة الى أسباب الحكم الابتدائى مما يجعله
مشوباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه فضلاً عن القصور فى
التسبيب .

وحيث أن هذا النعى شديد ، ذلك أن مفاد الفقرة الثانية من
المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — المنطبق على واقعة
الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الشارع إذ اتخذ
من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة
أساس للمبائى المعشاة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على
التعاقد السارى فى شهر الأساس تعديل فى التزامات كل من
المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون والاتفاق أو العرف على المستأجر
التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الأساس أو فرض شيئاً
من ذلك على الموجر فانه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستئزال
مقابلتها من أجرة الأساس فى الحالة الأولى و اضافتها اليها فى

الحالة الثانية ، ولولم ينتفع بها المتعاقد الآخر لعدم تحقق أسبابها اذ العبرة بفرض الالتزام لا بالقيام به ، ولما كان التقنين المدني المعمول به من ١٥/١٠/١٩٤٩ قد استحدث حكماً جديداً في المادة ٥٦٧ منه أضاف به على ما أتق المؤجر التزاماً بصيانة العين المؤجرة وأجراء جميع الترميمات الضرورية وهو التزام لم يكن وارداً في ظل القانون المدني القديم الذي كان سارياً في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فانه يتمين تقويم هذا الالتزام وإضافة قيمته الى أجرة شهر الاساس ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام درجتى التقاضى بوجوب تقويم ما فرضه القانون المدني من التزامات وإضافتها لاجرة الاساس ، وكان الحكم المطعون فيه اكتفى بالاحالة الى الحكم الابتدائى الذى أقام قضاؤه برفض طلب الطاعن على أنه لم يبين الالتزامات التى قام بها طبقاً للقانون المدنى ، دون نظر منه الى أن الحكم الصادر لصالح المستأجر السابق بتحديد أجره عین النزاع قد صدر فى ١٦/٢/١٩٤٩ أى فى تاريخ سابق لنفاذ القانون المدنى الجديد وأن عقد إيجار المطعون ضده أبرم فى ١٦/٨/١٩٥٦ أى فى تاريخ لاحق لسوياته بما يستوجب تقويم ما فرضه القانون المذكور من التزامات وإضافتها لاجرة الاساس دون تعليق ذلك على تنفيذ تلك الالتزامات فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٢٩٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٧/١٢/١٩٨١)

القاعدة (٨١)

المبدأ (١١٥) توافر التائل أو انعدامه بين العيين
المؤجرة وعين المثل واقع مستقل بتقديره قاضى الموضوع .

الحكم

وحيث ان الطعن أقيم على سبب واحد ، ينعى الطاعن بالوجه
الاول منه على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفي بيان ذلك يقول
ان الحكم استند فى قضائه بالتخفيض الى ماثلة عين النزاع من كافلة
الوجود لد كان مجاور كاشن لى ذات المقار ملوك لشقيقته فى حين أنه
قام بتزويد عين النزاع بالماء والنور وأجرى بها بعض الاصلاحات الستى
تموز عين المثل - كما أن هذه العيين الاخيرة مؤجرة من شقيقته بأقل
من أجر المثل مجاملة لمستأجرها وهو خال زوجها ، الامر الذى يجعل
المقارنة منتهية بينهما ، وصعب الحكم بمخالفة القانون .

وحيث أن النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه
المحكمة أن توافر التائل أو انعدامه بين العيين المؤجرة وعين المثل
لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع
طالما كان استخلاصه سائفا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها ،
وكان الحكم المطعون فيه قد أورد فى خصوص سبب النعى قوله " -
لا محل من بعد لما ذهب اليه المستأنف ضد - الطاعن - من أنه
أجرى بالعيين محل المنازعة تعديلات جوهرية ، وأن أجرة مثيلها روى
فيه قرابة مستأجره . . . لشقيقته ، لا محل لذلك كله لانه فضلا عن

أن المستأنف ضد أقصر صراحة بمحاضر أعمال الخبير بأن محل النزاع على حالة لم يحصل فيه تعديل أو تغيير ، فان الخبير لم يثبت حصول مثل هذه التعديلات في تقريره ثم ان الادعاء بأن أجرة عين المثل روى فيها مجاملة المستأجر ينفيه تظلم المستأجر من هذه الاجرة واقامة الدعوى رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٢ كلى د مياط المضمنه طلب تخفيضها " وهو تقرير موضوع مائع ومؤكد وله سند من الاوراق ، فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٢ ق جملة ١١/٣ / ١٩٧٦)

القاعدة (٨٢)

المبدأ (١١٦) تحديد الحد الأقصى لاجرة الاماكن
النشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ - مادة ٤ قانون ٢١ سنة ١٩٤٢
- الاعتداد بأجرة المثل - شمول هذه الاجرة الزيادات القانونية -
دلالة ذلك - شمول الاجرة الخفض بها له بين النزاع تلك الزيادات .

الحكم

وحيث ان حاصل النعى بالوجه الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن انه مع افتراض جواز الاستدعاء بأجر عين المثل لتحديد أجرة العين محل النزاع فقد كان يتمين زيادة الاجرة بنسبة ٤.٥ % من قيمة الايجار الشهري عملاً بالفقرة الاولى من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٢ ، واذ أنحل الحكم أعمال هذه الزيادة رغم أن المكان مؤجر لا غراض تجارية ،

فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث ان النعى غير مديد ، ذلك أن النمر في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " لا يجوز أن تزيد الاجرة المفعلة عليها في عقد الايجار التي أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بقدر ما يأتي (أولا) فيد يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥ % إذا كانت الاجرة المفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا ٥٥٠٠ بدل — وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة — على أنه يجب لتعيين الحد الأقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ أن تزداد أجرة الاساس منسوب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التي تستغل بها ، وتحتسب بمعدل ٤٥ % بالنسبة للمحال المؤجرة لأغراض تجارية إذا كانت الاجرة المفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا ، ولما كان البين من الحكمس المطعون فيه أنه حدد أجرة الدكان محل النزاع على ضوء أجرة الدكان التجارية باعتبارها مماثلة من واقع تحديد أجرتها طبقا للثابت بالحكمس الصادر بتاريخ ١٩٦٩/٤/٩ في الدعوى رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدنى د مياط الابدائية المرددة بـ ثمانية الطاعن وشريكه في ملكية العقار بين المستأجر لعين المثل ، وكان البين من استظهار هذا الحكمس المرفق بتقرير الخبير أنه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به بمعدل حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنفة الذكر ، وأن الاجرة الاصلية كانت ٧٥ قرشا شهريا زيدت بنسبة ٤٥ % فأصبحت

مقربة بمبلغ ١٠٩ قرشا ، مما يدل على أن الأجرة المعقضى بها شاملة
الزيادة القانونية ، وبالتالي فإن النعى على الحكم بالخطأ فئسى
تطبيق القانون يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١١/٣/١٩٧٦)

القاعدة (٨٣)

المبدأ (١١٢) مفاد نص المادة ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

وجوب الاعتدال بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا

الشهر — علة ذلك — لا عبرة للاختلاف بين تكاليف إنشاء عشرين

النزاع وعين المثل — علة ذلك .

الحكم

مفاد ما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧

أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل

لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن

فى الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على

الاسعار الطبيعية التى كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل

بالاختلاف بين تكاليف إنشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب

الظروف الاقتصادية التى أدت الى أن الأماكن التى شهدت بمعد

قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها
اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التي
يضيفها القانون إلى أجرة ذلك الشهر ، يحدد ذلك أن المشروع كان
بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمبانى مدينة الاسكندرية
والتي جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ وأبريل
سنة ١٩٤١ الظروف الخاصة بتلك المدينة .

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

التعامل بين عين الخراج وعين المثل في شأن تطبيق ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

القاعدة (٨٤)

المبدأ (١١٨) توافر التعامل أو انعاده بين عين الخراج

وعين المثل من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضى الموضوع

طالما كان استخلاصه سائفا .

المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — أن توافر التعامل أو
انعاده لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها
قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائفا ومؤديا إلى النتيجة التي
أنتهى إليها .

المبدأ (١١٩) مفاد نص المادة ٤ قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧

هو وجوب الاعتداد بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل

لهذا الشهر ولا عبرة في هذا الشأن بالاختلاف بين تكاليف انشاء عسین
النزاع وتكاليف انشاء عین المثل .

فماذا ما تنقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها
اعتدت بتحديد أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر
باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب العالمية
الثانية ، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الاسعار الطبيعية التي
كانت سائدة قبلها ، دون أن تحققل بالاختلاف بين تكاليف انشاء عین
النزاع وتكاليف عین المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت إلى أن
الاماكن التي شهدت تبعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما
تم بناؤها قبل نشوبها اكفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله
النسبة المئوية التي يضيفها القانون الى أجره ذلك الشهر ، يحدد ذلك
أن المشرع كان يوسع النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لهائى مدينة
الاسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجره شهر أغسطس ١٩٣٩ أو
أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة .

الحكم

وحيث أن الطاعن ينعى بالوجه الثالث من السبب الثانى والسبب
على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب
وفي بيان ذلك يقول انه نعى على تقرير الخبرة الاول ما خلاص اليه من
تشابه شقة النزاع والشقة المسترشد بها لتحديد أجره المثل ، وحسد
أوجه الاختلاف الجوهرية بينهما والتي تجعل الشقة الأخيرة غير صالحة
لاتخاذها أساسا للمقارنة من نواحى الموقع والمساحة وعدد الحجرات ،

ما حدا بالمحكمة الى اعادة المأمورية الى الخير لتحقيق هذه الاعتراضات
واذ لم يمن الخير ببخشها واكتفى بقوله ان المنزلين متلاحقان ولا يفصلهما
سوى سور من الجاني ، وتبنى الحكم ما انتهى اليه التقرير ، فانه يكون
مشها بالقصور . هذا الى أن الحكم لم يستجب لما أثاره الطاعن من عدم
جواز اجراء المقارنة بين شقة المثل والعين الموجرة بسبب ارتخاع شمس
الارضى وتكاليف البناء بعد قيام الحرب على سند من أنه لا ينفى مراعاة
هذه التكاليف ، في حين أن الثابت أن شقة المثل أنشئت في سنة ١٩٣٩
في وقت كانت التكاليف تقل كثيرا عنها عند اتمام بناء العين الموجرة ، فان
الحكم يكون قد خالف القانون .

وحيث ان النعى في غير محله ، ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء
هذه المحكمة أن توافق التماثل أو انعاده لا يحد وأن يكون من مسائل
الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفا
ومؤيدا الى النتيجة التي انتهى اليها ، وكان البين من تقرير الخبرة
الذين أخذ بهما الحكم المطعون فيه أن الشقة موضوع النزاع والشقة
المستترضة بها متجاورتان وفي حى واحد وتعمان في شارعين متماثلين
وأنها متماثلتان في مواد البناء ، وأوضح في رسمه التخطيطى مساحة
كل منهما وعدد حجراتهما والنافع المتصلة بهما ، ثم عقد مقارنة بين
الشقتين وقوم الفروق بينهما وبين الاسانيد التي بنى عليها صلاحية الشقة
المستترضة بها لتكون شقة مثل ، وكان التقرير التكميلي قد تضمن السرد
على الوجه الاعتراض التي ساقها الطاعن ، وكان رد في هذا الصدد
سائفا ، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة — متى رأيتفسى
حدود سلطتها التقديرية الاخذ بتقرير الخير لاقتناعها بصحة أسبابه —

بالرد استقلالاً على كافة المطاعن الموجهة الى ذلك التقرير لان أخذها
به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد فيها ما يستأهل الرد عليها
بأكثر مما تضمنه التقرير ، فان النعى على الحكم بالقصور يكون غير
وارد . لما كان ما تقدم وكان مفاد ما تضمن به المادة الرابعة من
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعدت بتحديد أجره المثل له من
الشهر باعتبار الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب
العالية الثانية ، على تقدير أن الاجرة فيه لا تزيد على السعر
الطبيعية التي كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاشتلاف بين تكاليف
انشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي
أدت الى أن الاماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالية الثانية
زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها ، اكثافاً بما قدره المشرع من
أن هذا الفرق يقا به النعبة المثيرة التي يضيفها القانون الى أجره ذلك
الشهر ، يحدد ذلك أن المشرع كان يوسع النص على ذلك حسبما فعل
بالنسبة لجاني مدينة الاسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجره
شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة ،
واذ سائر الحكم هذا النظر ، فان النعى عليه يخالف القانون يكسرون
على غير أساس .

ولما تقدم يتمضي رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣)

المادة (٨٥)

المبدأ (١٢٠) الأماكن التي أجرت لأول مرة في تاريخ لاحق على ١٩٥٢/٩/١٨ وكان البدء في انشائها سابقا على هذا التاريخ — تجديد أجرتها باتخاذ أجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥% — العبرة بتاريخ البدء في البناء لا بتاريخ اتمام البناء — ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

الحكم

مفاد نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الأماكن التي تنوي عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في انشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ تاريخ العمل بها دون اعداد مقام انشائها واعدادها للانقضاء وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله ، بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الانشاء لا بتاريخ تامة . وإذا كان الواقع في الدعوى باعناق الاطراف المتداعين أن الشقة الموهجرة موضوع النزاع قد بدئ في انشائها قبل التأسيس المشار اليه ، فإن تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون آنف الذكر باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥% طالما كان الثابت أن هذه العين أجرت لأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف (طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

القاعدة (٨٦)

المبدأ (١٢١) المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض أجرة الأماكن — سريانه على الأماكن التي بدى فيها انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ — لا عبرة بتاريخ اتمام البناء — التأجير لأول مرة بعد صدور هذا القانون — وجوب تحديد الأجرة بأجرة المثل في سبتمبر سنة ١٩٥٢ مع تخفيضها بنسبة ١٥ ٪ .

الحكم

مؤدى نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) منه والمادة ٥ مكررا (٣) — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في انشائها سابقا على ١٨/٩/١٩٥٢ وتاريخ العمل بها ، دون اعتداد بتمام انشائها واعتادها للاحتياج وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله ، بمعنى أن العبارة هنا بتاريخ البدء في الانشاء لا بتاريخ صامه . ولما كان الواقع في الدعوى باتفاق الاطراف المتداعين أن الاعيان الموجهة موضوع الدعوى قيد بدى في انشائها قبل التاريخ المشار اليه ، فإن أجرتها تخضع لقواعد التحديد المنصوص عليها في المرسوم بقانون ألف الذكر ، باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥ ٪ طالما الثابت أن هذه الاعيان أجرت لأول مرة ففس تاريخ لاحق للعمل بأحكام المرسوم بقانون السالف .

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

القاعدة (٨٧)

المبدأ (١٢٢) الأماكن التي بدئ في انشائها قبل
١٩٥٢/١/١٨ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ - تخفيض أجرتها
بنسبة ١٥% حتى آخر يونيو ١٩٥٨ - ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ - صيرورة
التخفيض ٢٠% من ١٩٥٨/٧/١ - ق ٥٥ لسنة ١٩٥٨ - مبدأ
جواز الجمع بين كلا التخفيضين .

الحكم

مؤدى ما نص عليه المادة ٥ مكررا (٤) من قانون اجار الاماكن
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن
يشمل نطاق تطبيقها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون نسي ٦/١٢
سنة ١٩٥٨ تلك الفئة من المباني التي بدئ في انشائها قبل ١٨ سبتمبر
سنة ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ . ومن ثم فانها تدخل في مجال
تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون ٥٥
لسنة ١٩٥٨ . وان كانت الذاكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة
الدلالة على أن المقصود به تعظيم أجور الاماكن التي يشطبها المرسوم
بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به . ولا غنى
ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين . فان هذه
الامكنة تخضع لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفيض أجرتها
بنسبة ١٥% حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تعير نسبة التخفيض
بمعدل ٢٠% ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ اعلا للقانون رقم
٥٥ لسنة ١٩٥٨

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

القاعدة (٨٨)

المبدأ (١٢٣) الاجرة التي تخضع للتخفيض الوارد بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ - هي الاجرة الحقيقية التي انعقدت عليها الارادة الصحيحة للمتعاقدين .

الحكم

إذا كانت المأني التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وحتى صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم تكن تخضع من حيث تقدير أجرتها لقواعد قانونية معينة وإنما كان تقديرها متركاً لمطلق ارادة المتعاقدين لا يحكمها في ذلك سوى قانون العرض والطلب ، فإن مدى إخضاع أجور هذه المأني الى التخفيض المقرر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذي قضى بسريان أحكامه على الاجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل به أو الاجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل ، ان تكون الاجرة المعتبرة في هذا المقام هي الاجرة الحقيقية التي انعقدت عليها الارادة الصحيحة للمتعاقدين عند بدء التأجير أو التي انقضت المتعاقدان عليها فيما بعد متى استمر المستأجر في دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون وكانت تقل عن الاجرة الاصلية .

(طعن رقم ٢٦٣ لسنة ٤ في جلسة ١٩٧٨ / ٧)

القاعدة (٨٩)

المبدأ (١٢٤) الأماكن التي بدى فيها انشائها قبل
١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ - تخفيض أجرتها بنسبة
١٥% حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ - ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ - صيرورة
هذه النصفة ٢٠% من أول يوليو سنة ١٩٥٨ - عدم جواز الجمع بين
كلا التخفيضين *

الحكم

مؤدى نص المادة مكررا (٤) من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ سنة
١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق
تطبيقها - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون فى ١٢/٦/١٩٥٨ -
تلك الفئة من البائى الذى بدى فيها انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم
تتم الا بعد هذا التاريخ * ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام
المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨
وان كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة على أن
المقصود به تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها المرسوم بقانون السابق
عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به * ولا تنيد ارادة المشرع الجمع
بين كلا التخفيضين المقرين بالقانونين فان هذه الامكنة تخضع لاحكام
المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتتخفف أجرتها بنسبة ١٥% حتى
آخر يونيو ١٩٥٨ ثم يصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠% ابتداء من أول
يونيو ١٩٥٨ اعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ *

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

القاعدة (٩٠)

المبدأ (١٢٥) الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥
لسنة ١٩٥٨ د ون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في
الفترة السابقة عليه - تحجبه عن تمحيص دفاع المؤجر بأن الاجرة فسي
العقد مخفضة بمعدل ١٥ ٪ عن اجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ تطبيقا
للقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ - خطأ وقصور .

الحكم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع اجرة العين المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ د ون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا الخطأ أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة ما ساقه الطاعن من دفاع قوامه أنها راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وأن الاجرة المثبتة في العقد مخفضة فعلا بمعدل ١٥ ٪ عن اجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهري قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأي في الدعوى ، وكان لا يشفع لتبرير قضاء الحكم قوله أنه ثبت لديه .
أن هذا المرسوم بقانون الاخير لم يطبق فعلا لان هذه العبارة المرسله لا يبين منها كيفية وصوله الى هذه النتيجة ولا توضح أسانيد الترجيح لادلة نفى حصول التخفيض واقعا فعلا ، قاصر البيان ، علاوة على الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

القاعدة (١١)

المبدأ (١٢٦) تخفيض المؤجر للاجرة بواقع ١٥% اعمالا
للقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ - رغم عدم انطباقه - عدم اعتساده
المحكمة بهذا التخفيض استادا الى أنه غلط في القانون - لا خطأ .

الحكم

اذ كانت المطاعم عليها قد أسست فاعتها على أنها وقعت في غلط في القانون عند تأجيرها شقتي النزاع في تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اذ اعتقدت أن الصبي يخضع لاحكام التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لهد " انشائه في ظلته وقامت بتخفيض الاجرة المتفق عليها وفقا للنسب المحددة به وهي ١٥% وكان المقرر وفقا للمادتين ١٢٠ و ١٢٢ من القانون المدني أن للمتعاقد الذي وقع في غلط في القانون أن يطلب ابطال التصرف الذي شابه هذا الغلط متى كان جوهريا ووقع فيه المتعاقد الاخر أو اتصل علمه به أو كان من السهل عليه أن يتبينه . وكان الحكم المطاعم فيه لم يمتد ما أجراه المتعاقدان من تخفيض على الاجرة المتفق عليها على سند من وقوعها في غلط في القانون نتيجة أعمالهما قواعد التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ رغم عدم سريان أحكامه . وكان ما أورد في الحكم المطاعم فيه سائغا في التدليل على أن التقاضي على تخفيض الاجرة المتعاقد عليها لم يكن من قبيل التحايل على القانون وإنما جاء وليست الغلط فيه ومن ثم يقع باطلا وتكون الاجرة قبل تخفيضها هي المتعسمة . اتخذها أساسا للتخفيض المقرر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

(طعن رقم ٢٦٣ لسنة ٤٤ في جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

القاعدة (٩٢)

المبدأ (١٢٧) الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨
دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في
الفترة السابقة — تحجبه من تحصيص دفاع المؤجر بأن الاجرة
التعاقدية مخفضة بمعدل ١٥ ٪ من اجرة المثل في سبتمبر سنة
١٩٥٢ • قصور •

الحكم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع اجرة الأماكن المؤجرة
للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم
١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا
الخطأ أن حجب الحكم نفسه عما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه أنهما
راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وأن
الاجرة المثبتة في العقود مخفضة فعلا بمعدل ١٥ ٪ من اجرة المثل
في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهري قد يكون من شأن
تحصيله تغيير وجه الرأي في الدعوى ، فانه يضمن نقض الحكم •
(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٢/٢٤ / ١٩٧٥)

القاعدة (٩٣)

المبدأ (١٢٨) اذا كانت من النزاع تخضع من حيث تقدير
اجرتها لاحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فيتمتع التحري عن

أجرة المثل في مئصر سنة ١٩٥٢ باعتبارها أجرة الأساس طبقاً
للمادة ٥ مكره • ويتم تقديرها من طريق أهل الخبرة لا ماكن مطابقة
للعين المختلف على أجرتها على أن يولى التماثل في الصقع والموقع
وسائر الواجه الأخرى • (مثال ذلك) •

الحكم

لما كان قد ورد بتقرير الخبير المعتدب في الدعوى أنه مايسن
العينين المثلتين لعين النزاع بحضور مندوبى الطاعة ولم يعترضا
على ذلك • وحدد أجرتهما طبقاً للقانونين رقمى ١٩٩ لسنة
١٩٥٢ و ٧١ لسنة ١٩٦٥ تنفيذاً للحكم القاضى فى ٢٥/٥/٧٠
بإعادة المأمورية اليه يولى التماثل فى الصقع والموقع وسائر الواجه
الأخرى • وكان مفاد ما قرره الحكم وما ورد بتقرير الخبير الذى أحال
اليه فى أسبابه أن الحكم استخلص تماثل عيني النزاع وعيني المثل •
وحدد أجرتهما طبقاً للقانونين رقمى ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٧١ لسنة
١٩٦٥ وفقاً للأسس التى استند اليها الخبير فى تقريره وهو ما يكفى
لحمل قضائه فإن الحكم يكون بمنأى عن كل نعى •

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

الخلاصة (٩٤)

المبدأ (١٢٩ -) أجرة الأساس لماكن الخاضعة للقانون ٦٨

لسنة ١٩٦١ — مايمتها — الأخذ بالأجرة المسماة فى العقسند

المارى فى ١٩٦١/١١/٥ - شرطه - أن يكون العقد جديسا
والاجرة ليست صورية - للمستأجر اللاحق اثبات الصورية بكافة طرق
الاثبات .

الحكم

نص المادة ٥ مكررا (٥) من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الضافة
بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به اعتبارا من ١٩٦١/١١/٥
وان كان يدل على أن المشرع قد أخضع لاحكامه الماعى التى تم انشائها
وأعدادها للمكنى بعد ١٩٥٨/٦/١٢ سواء كان قد بدى فى انشائها
قبل أو بعد هذا التاريخ وأن الاجرة الحالية التى تعتبر أجرة الاساس
ويجرى عليها التخفيض بمعدل ٢٠ ٪ هى الاجرة المسماة فى العقد
المارى فى ١٩٦١/١١/٥ أو الاجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها
فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال العنة السابقة على ذلك التاريخ
أيتها أقل أو أجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ اذا لم يكن المكان قد سبق
تأجيرها ، الا أن شرط الاختف بالاجرة المسماة فى العقد الملقى أن يكون
عقد الايجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الاجرة الواردة فيه أجمرة
حقيقية لا تزيد على الاجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق
اذا لم يكن طرفا فى العقد أن يثبت صوريته وزيادة الاجرة الواردة به
على الاجرة الفعلية بكافة طرق اثباتها فى ذلك البينة والقرائن .

(طعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

القاعدة (٩٥)

المبدأ (١٣٠) يجب اتخاذ أجره المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦٦ أساسا لتحديد أجره الأماكن الخاضعة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦٦ وذلك إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، اتخاذ الحكم هذه الأجرة أساسا في حالة سبق تأجير المكان لتعذر اثبات الأجرة المتعاقد عليها - لا خطأ .

الحكم

وحيث ان بنى النعى بالوجه الثالث من السبب الثالث مخالفته الحكم المطعون فيه للقانون ، وفي بيان ذلك نقول الطاعتان ان الحكم أخذ بتقرير الخبير الذي حدد أجره الشقتين محل النزاع على أساس أجره المثل ، مع أن الثابت سبق تأجيرها ، الامر الذي كان يوجب اتخاذ الأجرة الاغاقية أساسا لاحتماب الأجرة القانونية عملا بأحكام القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦٦ .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن النص في المادة ٥ مكررا (٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٧ الزايفة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦٦ والمعمول به اعتبارا من ١٩٦٦/١١/٥ على أنه " تخففى بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للاماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون والقصد بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار

أيتهما أقل . وإذا كان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكتسبون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون " . وإن كان قد يستفاد منه أنه لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا إذا لم يكن المكان المؤجر قد سبق تأجيره ، إلا أنه فسخ حالة سبق تأجير المكان وتعذر الوصول إلى الأجرة المسماة فسخ العقد السارى فى ١١/٥ سنة ١٩٦٠. أو الأجرة التى يثبت أنسه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل وليس شمة ما يمنع من التعرف على أجرة المثل فى شهر نوفمبر ١٩٦١ . لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه فى صدد تحديد الأجرة للشقة المؤجرة للطاعة الأولى اتخذ الأجرة المتعاقد عليها أساسا استنادا إلى عقد إيجار سبق صدوره من المطعمون عليه الأول السطاعة المذكورة ، وأنه فى خصوص الشقة المؤجرة للطاعة الثانية قد اتخذ أجرة المثل أساسا لتعذر اثبات الأجرة المتعاقد عليها فانه لا مخالفة فى ذلك للقانون ويكون النعى على غير أساس .

وحيث انه لما تقدم بتعيين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/١٧)

القاعدة (٩٦)

المبدأ (١٣١) أحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن

إيجار الاماكن — قواعد أسرة — جواز اثبات مخالفة أحكامه بكافة

الطريق •

الحكم

القرار التفسيري التشريعي رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اعتبر قواعد القانون المذكور جميعاً أمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها بحيث لا يسوغ التحايل على أحكامه بمحاولة نفي وجود أجسورة تعاقدية ويكون من حق من يدمى حصول الاطلاق عليها اثبات ذلك بكافة الطرق •

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعدة (٩٧)

المبدأ (١٣٢) المقصود بالقيمة الاجارية — في معنى

المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — هو مقابل صافى

استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاستصلاح

والصيانة والادارة دون الضرائب العقارية •

المبدأ (١٣٣) الاجرة القانونية يقصد بها القيمة الاجارية

بالاضافة الى الضرائب العقارية التى لا يعفى المستأجر منها طبقاً

للنانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ •

الحكم

مفاد نص المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد فرق بين "عبارتي القيمة الايجارية والاجرة القانونية"، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسجة محددة من كل من قيمة الارض وتكاليف البناء، بينما الاجرة القانونية تقوم على مدين العنصرين مضافا اليها الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بمعنى أن القيمة الايجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد يصرف الى ما يقابل صافى فائدة استثمار العقار مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاملاحات والصيانة دون الضرائب.

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

الخلاصة (٩٨)

المبدأ (١٣٤) القيمة الايجارية — ماهيتها — مقابل
صافى فائدة استثمار العقار مقابل استهلاك رأس المال
ومصروفات الاملاح والصيانة والادارة دون الضرائب
العقارية — الاجرة القانونية المقصود بها القيمة

الإيجارية بالآضافة إلى الضرائب العقارية التي لا يعفى
المستأجر منها طبقاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة

١٩٦١ •

الحكم

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة
١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن
المشروع قد فرق بين عبارتي القيمة الإيجارية والأجرة
القانونية ، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسبة
محددة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء ، بينما
الأجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافاً
إليها الضرائب التي لا يشعلها الاعفاء المقرر بالقانون رقم
١٦٩ لسنة ١٩٦١ بمعنى أن القيمة الإيجارية في نظر
ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف إلى
ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ويقابل
استهلاك رأس المال ومصروفات الصلاحيات والصيانة
دون الضرائب •

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القاعدة (٩٩)

المبدأ (١٣٥) شرط تحديد أجره المأكن طبقا للقواعد
المقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هي ألا تكون مؤجرة أو مشغولة
بالسكن لاول مرة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فسي
١٩٦١/١١/٥

الحكم

ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم
٤٦ لسنة ١٩٦٢ وفي فقرتها الثالثة المضافة بالقانون رقم ١٣٢ لسنة
١٩٦٣ على أنه "تسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم
تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة
١٩٦١ • يقصد بلفظ المباني المنصوص عليها في الفقرة السابقة كل
وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة يدل على أن المشرع
وقد استحدث بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد لتحديد أجره
الماكن المنشأة بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بأن
تقدرها يتم بمعرفة لجان إدارية وفقا لمعايير محددة • رأى إزاء ذلك
سريان هذه القواعد على الوحدات السكنية وغير السكنية التي كانت تخضع
للنانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ طالما لم يسبق تأجيرها أو شغلها لأول
مرة قبل تاريخ العمل به في ١٩٦١/١١/٥ •

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

القاعدة (١٠٠)

المبدأ (١٣٦) تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بواقع ٣٥%
طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ لا يمتد للضرائب العقارية التي لا يشملها
الاعفاء الوارد بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ اذ يلتزم المستأجر بها .

الحكم

مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الاولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ طبقاً لصريح اللفظ أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الامر أنه حدد بها جزاءاً بنسبة معينة من الاجرة المتعاقد عليها ، وأحل هذا التحديد الحكم محل تقدير اللجان واعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الارض وتكاليف البانى دون أن يمتد الى الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أولاً يلتزم وفقاً للاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥% من الاجرة المتعاقد عليها لا تشمل الضرائب العقارية بنوعها ورتب على ذلك التزام الطاعن - المستأجر - بها وخلص الى تأييد أمر الادعاء ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القاعدة (١٠١)

المبدأ (١٢٧) القيمة الإيجارية المحددة بواسطة لجان
التقدير طبقاً لأسس الواردة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تشمل
مصرفات الاصلاحات والصيانة ومن ثم لا يحق للمؤجر تقاضى مقابل
إضافياً لهذه الخدمات •

الحكم

مفاد المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد
أيجار الأماكن والفقرة الأولى من القرار التفسيري التشريعي الملزم
رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ، أن القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لهذا
القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافي فائدة
استثمار العقار أرضاً وبناً ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل
كذلك مصرفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى أنه لا يحق
للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى مسن
المستأجر مقابلاً لهذه الخدمات الإضافية ، إذ يفترض أنه تقاضى
مقابلها ضمن الاجرة المحددة بواسطة لجان التقدير •

(الطعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/٨)

القاعدة (١٠٢)

المبدأ (١٢٨) تحديد الأجرة تحديدًا حكمياً طبقاً للقانون
٧ لسنة ٦٥ مؤداه انعدام أثر قرارات لجان التقدير غير النهائية

عند صدور هذا القانون اختصاص المحاكم بالفصل في صحة أعمال احكام
هذا القانون *

الحكم

مؤدى نص المادة ١/٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أنه وان كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لاحكامه تحديد اجور الاماكن الخاضعة له الا أنه بالنظر لما لمسه المشرع — وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية — من بطل عمل هذه اللجان مما أدى الى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الاجرة واستمرار المستأجرين في دفع الاجرة المربحة وقتا طويلا حتى تنتهى اللجان من عملها — قد استهدف ثلاثي عيوب التطبيق العملى لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الاجرة القانونية لهذه الاماكن على أساس أن الاجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل خمسة وثلاثين فى المائة بالنسبة للحالات التى ما زالت قائمة عند صدوره سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة والتى لم يصدر فى شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن — على أن يقوم هذا التحديد الحكى مقام تقرير اللجان ويكون له أثر رجعى من بدء التعاقد ما فاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التى أد مجها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضى غير ذات موضوع وقيمة الاثر فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما — وبالتالى فلا يبرح القول بإمكان الطعن عليها أو النظم منها بأى سبيل — على أن ذلك لا يخل بدهة بحسب طرفى النزاع فى اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمنازعة فى صحة اعمال

أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وفى مدى انطباقه على عين النزاع.

(طعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٢/٣١ / ١٩٧٥)

الاجور المتعاقد عليها فى معنى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

القاعدة (١٠٢)

المبدأ (١٣٩) الاجور المتعاقد عليها فى معنى القانون

رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هى الاجور الحقيقية دون الصورية .

المبدأ (١٤٠) استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو .

ما تستقل به محكمة الموضع ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان

استخلاصها سائفا ومن ثم فان التعريفا الصورية على الاجرة الثابتة فسي

العقد يعد جدل موضوعى لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

اذ نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض اجار الساكن

فى المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها .

للاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والى لم يكن

قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون فقد يرا نها فيها

غير قابل للطعن فيه ، فقد دل على أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها

هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون

الصورية . واذ كان استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو ما تستقل به

محكمة الموضع ، ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها

سائفا ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه وأقام عليه قضاؤه يكتفى لحمل

النتيجة التي انتهى اليها ، فان ما يثيره الطاعن بسبب النعى لا يعمد و
أن يكون جده لا موضوعيا ما لا يجوز ابدائه أمام محكمة النقض .

المحكمة

ملاحظة : تذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى لاهيتها في احاطة
القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
الاوراق - تحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١١٥٤ لسنة ١٩٦٦
مدنى كلى القاهرة ضد الطمعون عليه طالبا الحكم بتخفيض أجرة الشقة
المينة بصحيفة الدعوى الى مبلغ ١٧ ج و ١٦٠ مليما شهريا اعتبارا من
بدء تنفيذ عقد الايجار ، قال بيانا لها انه استأجر من المدعى عليه
تلك الشقة بعقد تاريخه ١ / ٣ / ١٩٦٣ نص فيه على أن أجرتها الشهرية
٣٠ ج في حين أن الاجرة الفعلية التي كان يقوم بدفعها طبقا
للايصالات هي ٢٦ ج و ٤٠٠ م ، وأن الشقة الموقرة خاضعة لاحكام
القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٣ ولم يتم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام
هذا القانون تقديرا نهائيا ، ومن ثم يخفص أجرتها بنسبة ٣٥ % تطبيقا
لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، واذ أصر المدعى
عليه على اجراء هذا التخفيض على الاجرة المينة بالعقد دون الاجرة
الحقيقية التي كان المدعى عليه يسددها ، فقد أقام المدعى بطلياته ،
ورفع المدعى عليه دعوى فرعية ضد المدعى يطلب فيها الحكم بتحديد

أجرة الشقة بـ ١٩ ج و ٥٠٠ م شهريا يضاف إليها ثمن المياه التي يستهلكها المستأجر ، على أساس أن الاجرة المتعاقد عليها ٣٠ جنيه في الشهر تخفيض بنسبة ٣٥ % ، وأن المستأجر التزم بموجب عقد الإيجار بسداد مقابل استهلاك المياه ، وفي ١٩٦٧/١٢/٢٥ حكمت المحكمة في الدعيتين الأصلية والفرعية بتخفيض أجرة الشقة الى مبلغ ١٩ ج و ٥٠٠ مليما ابتداء من ١٩٦٣/٣/١ - استأنف الطاعن هذا الحكم طالبا تخفيض أجرة الشقة الى مبلغ ١٧ ج و ٦٠٠ مليما وقيد الاستئناف برقم ٣٥٨ سنة ٨٥ ق القاهرة . وتاريخ ١٩٦٩/٥/٣١ بتأييد الحكم المستأنف فطعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ينمى الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بصورية الاجرة الواردة بعقد الإيجار ، وأن ما أثبتت بايصالات السداد من أن الاجرة ٣٠ ج يخصم منها ٣ ج و ٦٠٠ م قيمة العوائد قصد به التحايل على القانون لأن الشقة موضوع النزاع تخضع لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي يقضى بإضافة الضرائب الى الاجرة لا يخصمها منها ورفض الحكم هذا الدفـاع استنادا الى أن ما أثبتت بايصالات كان وليد خطأ المطعون عليه فـسى فهم أحكام القانونين ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فـسى حين أنه لا يقبل من المطعون عليه الاعتذار بجهل القانون .

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك ان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

فى شأن تخفيض ايجار المساكن ان نص فى المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥ ٪ الاجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الاجارية طبقا لاحكام هذا القانون قديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، فقد دل على أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الاجار دون الصورية ، واذ كان استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو ما تستقل به محكمة الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا ، واذ يبين من الحكم الابتدائى الذى أيد به الحكم الطعون فيه وأحال الى أسبابه أنه بعد أن استعرض وقائع الدعوى ودفاع الطرفين أقام قضاءه على قوله : ٣ ان الذى لا شك فيه أن المالك كان من حقه عند التعاقد أن يشترط على المستأجر الاجرة التى يريد ها لان المبنى قد أنشئ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وكانت الاجرة عند التعاقد لا تخضع الا لارادة الطرفين ، ولم يغير صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من الامر شيئا لانه لم يعتبر حرية الطرفين عند التعاقد وانما أناطها للجنة المنصوص عليها منه أن تحدد الاجرة على النحو الوارد فى المادة الاولى فاذا قدرت اللجنة أجرة معينة لم يكن للجور أن يقتضى زيادة فيها وانما من حقه أن يطعن على التقدير أمام مجلس المراجعة ومن ثم لا يسوغ القول بأن ما أثبت فى الايصالات من تخفيض للاجرة هو مجرد تحايل من المالك لانه لم يكن ثمة ما يضعه مسن أن يشترط على المستأجر أجرة تريد عن القدر الذى نص عليه فى العقد فعلا ومن ثم لا يعد والامر أن يكون مجرد خطأ فى فهم القانونين ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن ثم يتعين احتساب التخفيض على أساس الاجرة المنصوص عليها فى العقد على مقتضى نص المادة الثانية

من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ * وكان هذا الذي قرره الحكم وأقسام عليه قضاءه يكفي لحمل النتيجة التي انتهى اليها فان ماثيره الطاعن بسبب النعى لا يعد وأن يكون جديلاً موضعياً مما لا يجوز ابداءه أمام محكمة النقض *

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ قى جلسة ١٣٠/١٩٧٥)

القاعدة (١٠٤)

البدء (١٤١) الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وفقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ يجب أن تضاف اليها الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ *

الحكم

مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ان المشرع فرق بين جاراتي القيمة الايجارية والاجرة القانونية * وجعل الاولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كسل من قيمة الارض وتكاليف البناء * بينما تقوم الاجرة القانونية على هذين العنصرين ضافاً اليها الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ * بمعنى أن القيمة الايجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصارف الصلاحيات والصيانة والادارة وبن الضرائب * وأن كان مبدئياً ما تنص عليه الفقرتان الاولى والثانية من المادة ١٦٩ الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع

لم يمسأ — طبقا لصريح اللفظ — أن يخرج عن مدلول القيمة الاجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الامر أنه حددها جزائيا بنسبة معينة من الاجرة المتعاقد عليها وأصل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الارض وتكاليف البائى دون أن يحدد السعر الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أولا بآل وفقلا للاغفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما ساء بيانه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم هذا النظر واعتبر أجبرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥% من الاجرة المتعاقد عليها تضاف اليها الضرائب التى لا يشملها الاغفاء ، ورتب على ذلك قضاؤه بأحقية المطعون عليها — المؤجرة — فى اقتضاءها من الطاعن — المستأجر — فانه يكون قد انتقم صحيح القانون . ولا يعيبه بعد ذلك عدم نقصيه الحكمة التى أملت اصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والاستهداء بها لان البحث فى حكمة التشريع لا يكون الا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الامر المفقود فى واقعة الدعوى ، مما ينتفى معه القول بوجود اذ واج ضرر بى . واذ كان لا وجه لما يشيره : نطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — واتخذ من الاجرة التعاقدية التى تختلف من عقد لآخر وفقلا لارادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، واذ كان تحديد القيمة الاجارية بمثل الوعاء الذى تحسب على أساسه الضريبة الاصلية والضرائب النهائية المستحقة على العين المؤجرة ، فان دعوى المساواة — بين المستأجرين فى هذا النطاق يكون لا محل لها .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٩)

القاعدة (١٠٥)

المبدأ (١٤٢) الاجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض
الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - اختلافها من عقد لآخر - عدم
جواز التحدى يتماثل الأماكن أو الاخلال بالمساواة بين المستأجرين .

الحكم

اذا كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الاجرة التعاقدية
وفقا لارادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الاجرة
الاتفاقية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تختلف بهذه الثابة
من عقد لآخر دون نظر الى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من
تماثل أو اختلاف في الميزات التي تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه
لما يثيره الطاعن من أن تطبيق ذلك القانون على الشقة موضع النزاع
من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين في ذات العقار قولا منه
أنها حقوق الطابقين الآخرين موقعا وصقعا .

(طعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٩)

القاعدة (١٠٦)

المبدأ (١٤٣) القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون
رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ... شمول الاجرة التعاقدية كل ما لزم المستأجر
بأنه بما فيه مقابل الخدمات الاضافية - خضوع مجموعها للتخفيض
الوارد بالقانون المذكور .

الحكم

فقد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وما أصبحت عنه المذكرة الايضاحية - بشأن الدافع لاصداره - ان القيمة الاجبارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج في عناصرها ونحوها عن مدلول القيمة الاجبارية المحددة وفق للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للاجرة الذي نص عليه القانون الاخير بتقدير حكى لها عن طريق اجراء خفض في عقود الاجار بالنسبة التي حددتها اعتبارا بأنها بالنسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الاجبارية الحقيقية بما يؤدي الى التضييق بين التقدير الحكى والتقدير الواقعي ، ويهد هذا النظر أن الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الاجبارية للاماكن التي تم تقديرها نهائيا على أساس الاجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الاولى منها أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل ، والمفاضلة بين قيمتين لا تتأثر الا على أساس مدلول موحد لكل منهما ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخير أورد اسلا موضوعية لتقدير القيمة الاجبارية شاملة بصرفات الادارة التي ضرب التفسير التشريعي أمثلة لها ، وأورد بنصه الامرة أن تحصل ارادة محل ارادة المتعاقدين الحرة ، فلا يستماع أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكى الى مقابلتها وترك أمر الاتفاق عليها للس ارادة المتعاقدين ، لما كان ما تقدم وكان يستتبع أن تدخل في الاجسرة المتعاقدين عليها التي تتخذ أساسا في تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم المستأجر في عقد الاجار بإدائه للمؤجر في مقابل الشئاع .

بالعين المؤجرة ، ويندرج في ذلك الأجرة وما يلحق بها من مقابل الخدمات ، فتضاف هذه الملحقات بعد تقييمها الى الأجرة الأصلية المسماة في العقد لتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها والتي تتخذ أساسا للتقدير الحكيم ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة ، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(طعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/٨)

القاعدة (١٠٧)

المبدأ (١٤٤) مراعاة المؤجر للأجرة التي قدرتها لجنة

تقدير الاجارات لشقة مماثلة في ذات العقار عند التعاقد على عين

النزاع — مواد — اعتبار هذه الأجرة غير خاضعة لمطلبق ارادة

المتعاقدين الحكم بتخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ عملا بالقانون رقم ٧

لسنة ١٩٦٥ — خطأ

الحكم

إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه روى عند التعاقد في تحديد الأجرة المتفق عليها بمبلغ ٨ ج و ٧٠٠ مليون الأجرة التي سبق أن قدرتها لجنة تقدير الاجارات تقديرا نهائيا للشقة التي تقع أسفل شقة النزاع والمماثلة لها ، اعتبارا بأن وجود تقدير سابق للجنة لأجرة وحدة مماثلة يعنى أن الوحدات المماثلة

الأخرى ستقدر بنفس الأجرة طبقا للجاري عليه العرف وأن قرار اللجنة الذي صدر في تقدير أجرة الشقة محل النزاع فيما بعد استند صراحة في مدواته بسبق تدوير أجرة شقة المثل بذات القدر ، فإن أجرة عين الشهر ، لما كان ما تقدم وكان الثابت أن الطاعة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقديم هذا الالتزام الذي لم يكن متفقا عليه من قبل وإضافة قيمته إلى أجرة شهر الأساس ، فإن الحكم إذا التفت عن تحييص هذا الدفاع الجوهرى ولم يحمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سائلة الذكر يكون فضلا عن مخالفته للقانون قد شابه قصور في التسمييب *

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١٠٨)

المبدأ (١٤٥) الإجرة المخفضة طبقا للمادة الثانية من

القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — تقدير حكمي — القصد منه انتهاء

الحالات المنظورة أمام لجان التقدير *

الحكم

المستفاد من نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

باجراء تخفيض بنسبة ٣٥ ٪ من الأجرة المحددة في عقود الايجار الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الأجرة المخفضة تعد من قبيل التقدير الحكمي بدلا

عن تقدير القيمة الاجارية ، بما يستتبع انهاء الحالات التى كانت .
منظورة أمام لجان التقدير تحقيقا للغرض المستهدف من التخفيض باعتبار
أن هذه النسبة وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية هى التى دلت
الاحصاءات عن عمل اللجان أنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة الى
القيمة الحقيقية .

(طعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١٠٩)

المبدأ (١٤٦) الاجرة التى عناها المشرع فى القانون
رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥ ٪ هى التى
اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار لجنة
تقرير الاجارات - على ذلك .

الحكم

الذعر - فى قضاء هذه المحكمة - أن القصد بالاجرة
المتعاقد عليها التى عناها المشرع فى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ،
واتخذها أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥ ٪ هى الاجرة التى اتفق عليها
الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار لجنة تقدير الاجارات
اذ هى التى افترض في مشرع المعالات فى التقدير فتى انشئت بها
هذه الشبهة تكون بمنأى عن هذا التخفيض .

(طعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١١٠)

المبدأ (١٤٧) تخفيض القيمة المتعاقد عليها طبقاً
للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . وجوب احتساب ربط الموائد والإغاثات منها
على أساس الاجرة بعد التخفيض - ممدى ذلك . سقوط الربط السابق
بأثر رجعى .

الحكم

اذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥% بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وكانت هذه الاجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الاجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ صعمل بها بأثر رجعى من وقت التعاقد ، وكانت الاماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها الا على أساس تقدير أجرتها تقديراً نهائياً ، بما يتعممون معه سقوط الربط السابق وما تم من رفاً على أساسه اعتباراً بأنه ربط قائم على أساس قيمة اجارية سقطت بأثر رجعى وأجراً ربط جديد على أساس القيمة الاجارية التى أحلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بأثر رجعى ، فانه لا مجال فى هذا النطاق للتفرع بأحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ لاحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بسبب النعى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أن القيمة الاجارية المتعاقد عليها هى مبلغ ٢٢ جنيهما وأجرى تخفيضها بنسبة ٣٥% وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيهما

و ٦١٠ مليارات منذ بدء التعاقد فان النعمى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس *

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٩)

* القاعدة (١١١)

المبدأ (١٤٨) الاجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض السوار
بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - اختلافها من عقد لآخر - عدم جواز
التحدى بتماثل الماكن أو الاختلال بالمساواة بين المستأجرين *

الحكم

اذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الاجرة التعاقدية وفقا لازادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الاجرة الاتفاقية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تختلف بهذه المثابة من عقد لآخر دون نظر الى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من تماثل أو اختلاف فى الميزات التى تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه لما يشير به الطاعن من أن تطبيق ذلك القانون على الفقة موضوع النزاع من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين فى ذات العقار قولا منسباً إليها حقوق الطابقين الآخرين موقعا وحقما *

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق - جملة ١٩٧٧/٢/٢)

القاعدة (١١٢)

المبدأ (١٤٩) القرار التقيري رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ -
مواجهته حالة عدم وجود أجره اتفاقية من المؤجر والمستأجر وتركه -
لتقدير لجنة تقدير الإجازات التي أغفلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ -
بقائه هذه الحالة خاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ -
مؤداه -
اعتبار القرار المذكور صادرا في حدود النقص التشريعي السارد
بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

الحكم

النص في المادة السادسة مكرر (ب) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المضافة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على تشكيل لجنة عليا فوضها المشرع في اصدار تفسيرات ملزمة لاحكامه جعل لها قوة القانون ونص على نشرها في الجريدة الرسمية أسوة به ، مفاده وجوب أن تقتصر هذه التفسيرات التي تصدرها اللجنة على نطاق هذا القانون وحده ولا تتعداه الى سواء ، اذ كان ذلك وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واجهت نوعين من الحالات الطيقة على صدره هي الحالات التي سميت فيها أجره تعاقدية ولم يصدر بشأنها من اللجان تقدير للاجرة حتى صدر ذلك القانون ، وكذلك الحالات التي سميت فيها أجره تعاقدية وقد رت اللجان أجرتها تقديرانها ، وبينت الحكم الذي يطبق في شأن كل منهما ، ولم تتناول حالة الاماكن التي أوجرت وأخطرت عنها اللجان أو شغلت قبل صدره ولم تكن لها أجره تعاقدية تصلح أساسا للتقدير الحكمي ، ومن بينها الاماكن المؤجرة بعقود

اتفق فيها على تحديد أجزائها طبقاً لما تقرره لجنة التقدير . واعتباراً
بأنه لا يعد تعميماً لاجرة تماقدية حرة وكان القرار التفسيري التشريعي
رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ إنما ينصب على هذه الحالة الأخيرة التي بقيت
خاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥
فإن القرار المشار إليه يكون قد صدر في حدود التفسير التشريعي
المخول للجنة العليا دون أن يجاوزها إلى أحكام القانون رقم ٧ لسنة
١٩٦٥ .

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعدة (١١٣)

المبدأ (١٥٠) عدم بيان الطاعن مواطن التفسير التي
جاوزت حدود التفسير التشريعي — دلالة ذلك — عدم جدية
الدفع — مثال في دفع بعدم دستورية القرار التفسيري رقم ٨ لسنة
١٩٦٥ بشأن إيجار المأكن .

الحكم

إذا كان الطاعن لم يبين المواطن التي بنى عليها ما أثاره — من
دفع بعدم دستورية القرار التفسيري رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ — استناداً إلى
أن القرار المذكور تضمن تفسيراً لنصوص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، فإن
ذلك يدل على عدم جدية دفعه .

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعدة (١١٤)

المبدأ (١٥١) القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار
الاماكن - الغاءه مجالس المراجعة - القضاء فى ظل ذلك القانون فى
دعوى مرفوعة قبل صدوره بعدم اختصاص القضاء العادى باختصاص
مجالس المراجعة بتحديد الاجرة اعمال للقرار التفسير رقم ٨ لسنة ١٩٦٥
خطأ فى القانون .

الحكم

إذا نصت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن
إيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمعمول به
فى ١٨/٨/١٩٦٩ على الغاء القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بما تضمنته
المادة الخامسة منه من تشكيل مجالس المراجعة للتظلم أمامها فى قرارات
لجان التقدير ، وكانت المادة ٤٢ من ذات القانون قضت بأحالة التظلمات
المعرضة على مجالس المراجعة عند العمل بأحكامه الى المحاكم .
الابتدائية الكائن فى دائرتها المقار بالحالة التى يكون عليها ، وكان
الحكم المطعون فيه قد صدر فى ١٤/١٢/١٩٦٩ أى فى تاريخ لاحق
للمعمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قاضيا باختصاص مجالس
المراجعة - بمنظر دعوى تحديد الاجرة طبقا للقرار التفسيرى رقم ٨
لسنة ١٩٦٥ - والتى لم يمد لها وجود مع أن الولاية قد أصبحت
معهودة للقضاء العادى ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعدة (١١٥)

المبدأ (١٥٢) اختصاص مستأجر لباقي المستأجرين فـسـي

الطعن بالنقض المرفوع منه ضد المؤجر في حكم تحديد الأجرة — دفع

المؤجر بعدم افادة هذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف — أثره —

عدم قبول الدفع *

الحكم

اذ كان مؤدى ما ذهب اليه المطعون عليه الثانى فى دفعه أن ما أورده المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من خروج على مبدأ نسبة أثر الطعن يقتصر على الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية وحد ما دون محكمتى الاستئناف أو النقض ، وكان الثابت أن المطعون عليه الثانى لم يثر هذه المسألة أمام محكمة الاستئناف رغم اختصاص الطاعن — المستأجر — للمطعون عليهم من الثالث الى الأخير — المستأجرين الآخرين — أمامها ، وبالتالي فإن الحكم المطعون فيه لم يعرض لها ، وكان مطلب المطعون عليه ينطوى على مجاوزة الخصومة للمجال الذى كانت مطروحة داخل حدوده أمام محكمة الموضوع ولا يتحقق به اصلاح عيب اعتبر قضاء الحكم المطعون فيه تبعاً لانه ينصب على أمر لم يثر أمامه ولم يدل برأى فيه ، فان الدفع المبدى — أياً كان وجه الرأى فيه — يكون غير مقبول *

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ هـ — جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

الباب الثاني تقدير قيمة الأرض والمباني عند تحديد الأجرة

الشروط الواجب توافرها لأحتساب كامل قيمة الأرض عند تحديد الأجرة

القاعدة (١١٦)

المبدأ (١٥٣) يشترط لأحتساب كامل قيمة الأرض عند

تجديد الأجرة توافر شرطين :

(أ) البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها •

(ب) استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة

وأحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح •

الحكم

ان نص المادة ٢/١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن
تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية
للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء
عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام
قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح • أما في حالة
البناء على المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبني
الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني
المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية

للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى لسأدوار
الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ٠٠ " يبدل على
ان احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين : أولهما —
البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، ثانيهما — استيفاء
الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين
التظيم وغيرها من القوانين واللوائح ٠ لما كان ذلك وكان البمين
من الحكم الابتدائى الذى احوال عليه الحكم المطعون فيه أنه أورد
فى هذا الخصوص قوله " وكان الثابت ما تضمنه تقرير الخبراء أن
الشارع الذى يقع عليه العقار يسمح بارتفاع عشرة أدوار أقام منها
فعلانية أدوار واحتسبت لجنة تقدير الايجارات لهذه الأدوار
المقامة نسبة ٧٧ ٪ من الأرض مبقية نسبة ٢٣ ٪ للأربعة أدوار
الآخرى التى لم تشيد بعد أخذه فى اعتبارها نسبة الارتداد
بالواجهة للأدوار العليا ٠ ومن ثم تكون النتيجة التى انتهى اليها
الخبير فى تقريره غير قائمة على أسس مستساغة أو مقدمات تطفئت
المحكمة لذلك عنها " وكان الحكم فيما خلص اليه من الأخذ
بتقرير لجنة تقدير الايجارات فى خصوص نسبة الاستفادة من
الأرض قد أصاب صحيح القانون لاحتسابها بنسبة ما أقام من
الأدوار فعلا الى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود
الارتفاع ومن ثم يكون النعى على

(الطعن رقم ٤٣٥ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

تحديد قيمة الأرض عند تقدير الأجرة القانونية هي من المثل
وقت البناء

جواز الاستئناس بضم الشراء في هذا الشأن

القاعدة (١١٧)

المبدأ (١٥٤) العبارة في تحديد قيمة الأرض

عند تقدير الأجرة القانونية هي بضم المثل

وقت البناء •

المبدأ (١٥٥) ليس ثمة ما يمنع في تحديد

قيمة الأرض عند تقدير الأجرة القانونية من

الاستئناس بضم الشراء باعتباره من

الدلائل التي يقيم لها وزن عند التصرف

على من المثل •

الحكم

مفسد المادة ١١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن العبرة بمسئ
تقدير قيمة الأرض هي بضمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية،
دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه * وأن كان
ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بضمن الشراء باعتباره من الدلائل التي
يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل * وكان ما خلص إليه القس
لا ينطوي على خطأ في تطبيق القانون * ذلك أنه لم ينقص من نفسه
أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لا تختلف عن القيمة الحقيقية الناتجة
في عقد الشراء * خاصة وأن تاريخ الشراء معاصر لتاريخ البناء *

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ في جلسة ١٩٧٧/١/١٩ من ٢٨ ص ٢٦٨)

يقصد بموقت البناء أن تقدير قيمة الأرض جميعا تساوى وقت تمام انشاء البناء

القاعدة (١١٨)

المبدأ (١٥٦) القاعدة الأساسية في تقدير قيمة الأرض هي
بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشترى
به الأرض *

المبدأ (١٥٧) يقصد بموقت البناء أن تقدير قيمة الأرض جميعا
تساوى وقت تمام انشاء المبنى حتى ولو اختلفت الايام وقتا طويلا منذ
البدء فيه * ولا عبرة بموقت المعانسة التي تجرئها لجان تحديد الاجرة
التي قد تتراخى زمنا عن هذا الوقت *

مضى المادة العاشرة ، والفقرة الاولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع جعل القاعدة الاساسية في تقدير قيمة الارض بقيمتها السوقية وقت البناء ، دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشترى به الارض ، اعتبارا بأنه طالما تقدر الاجرة بنسبة من قيمة الارض مفروضة أن تمثل المائد المادل لاستثمار المالك لها فانه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الارض ، مقصد بوقت البناء أن تقدير قيمة الارض حسبما تساوى وقت تمام انشاء المباني حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، ولا عبرة بوقت المعاينة التي تجربها لجان تحديد الاجرة التي قد تتراخى زما عن هذا الوقت ، ولما كان البمين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التي خلص اليها الخبير في تقريره من تقدير ثمن الارض المقام عليها البناء موضوع النزاع ببسبغ ثلاثين جنيبا للمتر وقت انشاء المباني وأن هذا التقدير لا مبالغة فيه ، وكان الطاعن لا يجادل في أن هذه القيمة موزاية لوقت اتمام انشاء هذه المباني بالفعل ، فانه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار في الفترة بين بدء الانشاء وحتى تمامه لتوافر ذلك القول مع الوقت المنضبط الذي حدد القانون باتمام انشاء البناء .

وحيث أن الطاعنين ينهون بالهيب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقولون أن الحكم احتسب قيمة الارض المقام عليها العقار موضوع النزاع في سنة ١٩٧٢ أخذاً مما جاء بتقرير الخبير ، في حين أن المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص بوجود تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، والثابت من تقرير الخبير أن المطعون عليهم اشتروا الارض بالميزاد من

محافظة القاهرة في ١٩٦٩/٦/٢٥ بسعر ٦٥ جنيه للمتر ، وأنهم
بدأوا في انشائها بعد استخراج رخصة بناء بتاريخ ١٩٦٩/٧/٢٦ و
١٩٦٩/١١/١٥ وانها شغلت بالسكن اعتبارا من ١٩٧٢/٢/١ ، فانه
يتعين تقدير ثمن الأرض في الفترة منذ بدء الانشاء وحتى نهايته ، اذ
اعتد الحكم بالثمن في سنة ١٩٢٦ مع أنها أعدت للسكن في نهاية سنة
١٩٧١ فان يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن النعمى مردود ، ذلك أن النص في المادة العاشرة من
القانون رقم ١١ لسنة ١٩٦٩ على أنه "تقدر أجرة المبنى على الاسس
الاثية : (أ) صافي قيمة استثمار العقار بواقع ٥ % من قيمة الأرض والمبنى
(ب) . . . وفي الفقرة الأولى من المادة ١١ منه على أن تقدر قيمة
الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المبنى وفقا لسعر السوق
في ذلك الوقت " يدل على أن المشرع جعل القاعدة الأساسية في
تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقي
الذي اشترى به الأرض اعتبارا بأنه طالما تقدر الأجرة بنسبة من قيمة
الأرض مفروض أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها ، فانه
يتحقق وقت تلك الأرض يقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسبما
تساوى وقت تمام انشاء المبنى ، حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا
منذ البدء فيه ، ولا عبرة بوقت المعالجة التي تجربها لجان تحديد
الأجرة التي قد تتراخى زمنا عن هذا الوقت — ولما كان البين من مدونات
الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التي خلص اليها الخبير في تقريره
من تقدير ثمن الأرض القائم عليها البناء موضوع التزاع بمبلغ ثلاثين جنيها
للمتر وقت انشائها المبنى وان هذا التقدير لا مبالغة فيه ، وكان الطاعن

لا يجادل في أن هذا القيمة موازية لوقت انشاء هذه المباني بالفعل ، فانه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار في الفترة بين بدء الانشاء وحتى تمامه لتتافي ذلك القول مع الوقت المنضبط الذي حدده القانسون باتمام انشاء البناء لما كان ذلك وكان ما قرره الحكم من أن انعام البناء وقع في غضون سنة ١٩٧٢ مع أن حقيقته سنة ١٩٧٦ هو مجرد خطأ مادى بحيث لا يصح سببا للنقض ، فان النقص يكون على غير أساس .

ولما عقد بتعيين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٧٨)

القاعدة (١١٩)

البدا (١٥٨) يعمد في تقدير القيمة الاجارية بتقدير قيمة

الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء ولا عبرة في هذا الشأن بثمن شمر

الارض وكذلك تقدير قيمة المباني بسعر السوق وقت البناء .

مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

أن تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء وأنه لا عبرة بالثمن الذي اشترت به الأرض كما تقدير قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت ، وقرر المشرع للمؤجر ٥ % من قيمة المباني يضاف اليها ٣ % مقابل مصروفات الاصلاح والصيانة والادارة وتشمل تكاليف الاسماء والاسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق .

وحيث أن مما يبعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أن الحكم قد التفت عن المطاعن التي وجهها الى التقرير والتي أهدر فيها القواعد التي رسمها القانون عند تقدير قيمة البناء ذلك أنه لم يراع اختلاف صقع أرض العقار منذ شرائها سنة ١٩٦٤ وحتى تاريخ اقامة البناء سنة ١٩٧٠ ، وإلى أن تلك الأرض ذات طبيعة طفلية وضعيفة مما اقتضاه عمل اساسات أعمق وأقوى كبدته تكاليف خاصة ، فضلا عن اهداره احتساب النفقات التي ارتفعت بالعقار الى مرتبة المبانى الممتازة ، وهو ما يعيب الحكم بمخالفة القانون والا خال بحق الدفاع .

وحيث ان النص مردود ذلك بأنه لما كان مفاد المادتين ١٠ و ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، وأنه لا عبرة بالثمن الذى اشترت به الأرض ، كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت ، وقرر المشرع للمؤجر ٥ ٪ من قيمة المبانى يضاف اليها ٣ ٪ مقابل مصروفات الاصلاح والصيانة والادارة وتشمل تكاليف الاساسات والاسسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه انتهى الى الاخذ بتقرير الخبير المنتدب بعد أن اعيدت المأمورية اليه لفحص الاعتراضات التى ساقها الطاعن عليه ، وأنه توخى فى تقريره التزام حكم القانون على النحو السالف البيان ، وكان الطاعن لم يقدم دليلا على تجافى الخبير لحكم القانون ، وكانت الاسباب التى أوردتها الخبير فى تقريره والتى تنبأها الحكم سائغة ومقبولة ، فان النعى بمخالفة القانون لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية غير جائزة ، ويكون النعى على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

يدخل في عناصر تقدير ثمن الأرض رسوم التسجيل والسمرة وإزالة
الأتربة التي كانت بالأرض .

القاعدة (١٢٠)

المبدأ (١٥٩) العبرة في تحديد قيمة الأرض هو بمسكن
المثل عند البناء وذلك بالنظر إلى قيمتها السوقية دون اعتماد
بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه ويدخل في عناصر
التقدير رسوم التسجيل والسمرة وإزالة الأتربة المخلفة .

الحكم

مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى
ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن العبرة في تحديد قيمة الأرض
هو بمسكن المثل وقت البناء وذلك بالنظر إلى قيمتها السوقية دون
اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه ، وكان تقدير
عناصر الأجرة من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى
أقام قضاءً على أسباب تحمله ، وكان الحكم المطعون فيه قد فـسـول
في تقديره لقيمة الأرض على ثمن الشراء مضافاً إليه رسوم التسجيل
والسمرة وإزالة الأتربة المخلفة وزيادة الأسعار في سنة البناء عنها
في عام الشراء معتمداً بما انتهى إليه في تقدير لجنة تقدير
الإيجارات ، وكانت هذه الأسباب سائغة ، ولها أصلها الثابت في
الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم ، فإن النعى
يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٩)

متى تحتسب قيمة الأرض كاملة عند تقدير القيمة الإيجارية للمبنى

القاعدة (١٢١)

المبدأ (١٦٠) احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها عند تقدير

أجرة الأماكن طبقاً للمادة ٢/١١ و ٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

مقيد بشرطين : أولهما : البناء على كل المساحة المسموح بالبناء

عليها ، وثانيهما : استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على

المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها فسي

احاطة القارئ بالمحوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

حيث أن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنتين إقامتا الدعوى رقم ٩٢٣

سنة ١٩٧٠ مدنى على المطعون عليهما أمام محكمة شبين الكسوم

الابتدائية طالبتين الحكم بالخلاء قرار لجنة تقدير الإيجارات واعتبار

الأجرة الشهرية للدكانين المؤجرتين للمطعون عليه الأول عشرين

جنيهاً والأجرة الشهرية للدكان المؤجرة للمطعون عليه الثانى سبعة

جنيهاً وقالتا بياناً لها أن المطعون عليه الأول يستأجر منهما

دكاناً ببابين بأجرة شهرية قدرها عشرون جنيهاً ، كما يستأجر

المطعون عليه الثانى منهما دكاناً بحجارة محلية بأجرة شهرية

قدرها سبعة جنيهاً ، واذا صدر بتاريخ ٥/١٧

سنة ١٩٧٠ قرار لجنة تقدير الايجارات معددا اجرة الدكان الاولى
ببلغ ٣٦٠٠ جنيهات والثانية ببلغ ١٠٠٠ جنيهات وجاء هذا
التقدير خاطئا في صدد تقدير ثمن الارض وتحديد تكاليف البناء فقد
اقامت دعواهما . بتاريخ ١٠/١٠/١٩٧٠ حكمت المحكمة بنسب
خبير هندسى لمعاينة أعيان النزاع وبيان عرض الشوارع التى تطل عليها
البانى والصقع التجارى للموقع ومواصفات البناء والتشطيب وتقدير الثمن
المناسب للارض ولتر البانى وتمر الاساس واعادة تقدير الاجرة على هدى
تلك الاسعار . وقد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ ١٦/٣/١٩٧١
بتأييد القرار المطعون فيه . استأنفت الطاعتان هذا الحكم
بالاستئناف رقم ٣٨ سنة ٤ ق طنطا (مأمورية شبين الكوم) طالبتين
الفاء والظعداد بأجرة العقده . بتاريخ ١٤/٥/١٩٧٢ قضت محكمة
الاستئناف بتمديد القرار المطعون فيه يجعل الاجرة الشهرية للمكان
المؤجر للمطعون عليه الاول ٤٣٠٠ جنيه . وللدكان المؤجرة للمطعون
عليه الثانى ١٦٠٠ جنيه . طعن الطاعتان فى هذا الحكم بطريق
النقض . وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة
للمطعون عليه الثالث وفى الموضوع برفضه . وعرض الطعن على هذه
المحكمة فى غرفة مشورة فترأت أنه جدير بالنظر . وبالجلسة المحددة
التمزت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان النيابة دفعت بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه
الثالث (رئيس مجلس مدينة شبين الكوم بصفته رئيس لجنة تقدير

(الايجارات) تأسيساً على أن الطاعنتين أدخلتا أمام قضاة الموضوع لمجرد أن يصدر الحكم في مواجهته .

وحيث أن هذا الدفع في محله ، ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون خصماً للطاعن في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ، بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنتين لم توجها أي طلبات للمطعون عليه الثالث أما محكمة الموضوع وأنه وقف من الخصومة موقفاً سلبياً طالبا إخراجه من الدعوى دون أن يبدى دفاعاً موضوعياً فيها ولم يحكم عليه بشيء ، كانت الطاعنتان قد استقضا طعنهما على أسباب لا تتعلق لها إلا بالمطعون عليهما الأول والثاني ، لما كان ذلك فان اختصاص المطعون عليه الثالث يكون غير مقبول .

وحيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطعون عليهما الأول والثاني . وحيث أن الطعن بني على ثلاثة أسباب ، تتمسك الطاعنتان بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك نقول أن الحكم اعتد به دبير الخبير الذي احتسب مساحة الأرض القائمة عليها المباني بقدر ٦٦ ر ٥٣ م^٢ في حين أن الثابت من مستنداتهما أن تلك المساحة تبلغ مائة وخمسين متراً مربعاً أقيمت عليها الدكاكين الثلاثة موضوع النزاع وبدخل اللادوار العليا والمنور والمرافق ، في حين أن نص الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ يوجب احتساب كل المساحة المسموح بالبناء عليها عند عدم استكمال الجني .

وحيث أن هذا النعمى غير حديد ، ذلك ان النعمى فى المسادة
٢/١١ و ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجسار
الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أن " تحسب
كامل قيمة الارض والبنى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة
فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع
طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البنى وغيرها
من القوانين واللوائح واذ كان البناء لا يشغل غير جزء من
الارض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الاجار من قيمة الارض
القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بقواصل ،
والا فلا تحسب سوى المساحة البنى عليها بالفعل " يدل على أن
احساب كامل قيمة الارض وغيرها عقيد بشرطين أولهما : البناء على كل
المساحة المسموح بالبناء عليها ، وثانيهما : استيفاء الارتفاع فسى
حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البنى وغيرها
من القوانين واللوائح ، لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبراء أن
الدكاكين موضع التداعى لا يشغلان من الارض سوى مساحة ٥٣ر٦٦ م^٢
ولا شأن لها بدخول الادوار العليا والمنور والمرافق التى شغلت مساحة
أخرى ، وكان لا سبيل الى انتفاع الدكاكين بشئ من هذه المساحة
فان اعتداد الحكم فى تقدير الاجرة بمساحة الارض التى أقيم عليها
الدكانان وحدها يكون فى محله ، ويكون النعمى على غير أساس .

وحيث ان الطاعنتين تعيان بالسببين الثانى والثالث على الحكم
المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك نقول انهما اعترضتا
على تقرير الخبراء لانه لم يحسب قيمة المرافق والتوصيلات الخارجية

بحجة أنه لم يثبت وجودها وأنه قدر سبعة المتر من الأرض يتسعة جنيهاً في حين أن ثمن المتر لا يقل عن عشرة جنيهاً مراعاة للصقح ، كما قدر سعر المتر من الاساسات أربعة جنيهاً مع أنه لا يقل عن سبعة جنيهاً بمراعاة ما اقتضته طبيعة الأرض من الحفر على أعماق بعيدة لا مكان ارساء البناء عليها خاصة وأن الاساسي معد لتحمل مبنى من خمسة أدوار . غير أن الحكم لم يلمظ لهذه الاعتراضات ولم يجب الطاعنين الى طلبهما ندب خبير آخر لتحقيق دقاعهما مع ما في ذلك من مخالفة للمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

وحيث أنه لما كان اليقين من الحكم المطعون فيه أنه رد علىـسـ اعترضات الطاعنين على تقرير الخبير بأنه يطمئن الى ما ورد فيه ، وكانت المحكمة متى اقتضت بكافة الإحاث التي أجراها الخبير وسلامة الاسس التي بنى عليها رأيه وأخذت بالاسباب الواردة فيه وكانت تلك الاسباب سائفة وتؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها فان ما شيره الطاعنان بسبب النعى لا يعمد وأن يكون جدلاً في كفاية الدليل الذي اقتضت به محكمة الموضوع بما لا يغير اثره أمام محكمة النقض ، لما كان ذلك وكانت الطاعنان لم تقدم لمحكمة الموضوع ما يدحض ادعاءه بالتقصير ، وكانت المحكمة غير ملزمة بالاستجابة لطلب ندب خبير آخر في الدعوى مستي كانت قد وجدت في تقرير الخبير السابق ندبه وفي أوراق الدعوى وعناصرها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها ، فان النعى يكون على غير اساس .

وحيث أنه لما تقدم بتعيين رفض الطعن .
(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

حساب قيمة اشتراكات التأمين عن عمال البناء ضمن تكاليف البناى
عند تحديد الاجرة

القاعدة (١٢٢)

المبدأ (١٦١) قيمة اشتراكات التأمين عن عمال البناء
المستحقة الى هيئة التأمينات الاجتماعية يجب احتسابها ضمن تكاليف
البنى عند تقدير الاجرة القاعونية ، ولا يغير من ذلك أن يكون عنيفة
البناء قد اسندت الى مقال طالما تحملها المالك فعلا .

الحكم

وحيث أن الطاعنين ينعمون بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه
مخالفة للقانون ، وهى بيان ذلك يقولون أن الحكم أقام قضاء على سند
من تقرير الخبير الذى أضاف قيمة التأمينات الاجتماعية على تكلفة المبنى
المسطح للجاني ، فى حين أن المقال هو المسئول عن سداد التأمينات
الاجتماعية طبقا للقانون وليس مالك البناء ، وإذ اسند الملاك عملية
البناء الى عدة مقاولين فانهم يكتفون غير ملزمين بسداد مبالغ التأمينات
الاجتماعية ولا يجوز احتسابها ضمن تكلفة البناى عند تقدير القيمة
الاجارية ، واعتداد الحكم للتقرير ينطوى على مخالفة للقانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان مفاد المادتين ١٠ ،
١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم
العلاقة بين البوجرين والمستأجرين أنه يتمين التعرف على القيمة
الفعلية لتكاليف البناى كأحد العناصر التى يمكن بمقتضاها التوصل الى

تقدير الأجرة ، وكان مفاد المواد ٤ و ١٠ و ١٣ و ١٥ و ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ان أية عملية بنىء تقتضى استخدام عمال يقومون به وخاضعون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية ، فبان المبالغ المدفوعة الى الهيئة المشار إليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء ، التى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد أجرته ، متى كان صاحب البناء هو الذى يتحمل بها ، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالاً فى انشاءه متحملاً التكاليف الحقيقية للبناء ، بالإضافة الى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تحملها وأقننا مع اسناد العملية لمقاول ، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبد ها مالك البناء . لما كان ما تقدم وكان البين من تقرير الخبير أنه رأى عند تقدير الأجرة عدم احتساب التأمينات الاجتماعية كبنء مستقل لانها مندرجة ضمن الاعمال المحملة على فئة المتر السطح من تكلفة أعمال المبنى منعا للازدواج وتحريزا من احتساب قيمة التأمينات مرتين ، فان ما خلص اليه فى ذلك واعتد الحكم المطعون فيه لا ينطوى على مخالفة القانون .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)

الباب الثالث

الضمان الخاصة بالبيان لتقدير الأجرة والطعن في قرارها

القاعدة (١٢٣)

المبدأ (١٦٢) إذا طعن المالك في قرار لجنة تحد يسد
الأجرة ولم يطعن عليه أى من المستأجرين وترتيب على إعادة النظر
في تقدير الأجرة أنخفاض الأجرة الأجمالية للمبنى لا يسرى هذا
التخفيض في حق المالك طبقا للمادة (١/٢١٨) من قانون
المرافعات والتي تقضى بالآل يضار الطامن من طعمه

الحكم

(مؤدى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى
ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إعادة النظر في تقدير أجرة
وحدات المبنى لا يكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على
تقدير أجرة وحدات المبنى خلاف الوحدة المطعون على تقديرها ،
ولنه حتى يستفيد المستأجرون ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير
الاجارات بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة يجب أن يكون هناك
طعنا من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التى
يشغلها ضمن وحدات المبنى التى شملها القرار ، مما رأى مع
المشرع مراعاة لعدالة توزيع الأجرة الكلية على وحدات المبنى ،
اعتبار الحكم ملزما لكل من المالك والمستأجرين وذلك خلافا للقاعدة
العامة فى قانون المرافعات التى تقضى بالآل يضار الطامن من طعمه
والا يستفيد من الطعن الا من رفعه ، بما مؤداه أن المالك لا يضار

بطعنه اذا كان طعنه منصبا على تقدير الأجرة الكلية للمبنى ولم يمتطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة ، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطلعة بصفتها المالكة لعقار النزاع هـى وحدها التى طعنت على قرار لجنة تقدير الايجارات ولم يطعن احد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائيا بالنسبة لهم ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتخفيض الأجرة التى حددتها اللجنة فانه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الايجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن احد منهم عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التى تنص على أنه لا يفيد من الطعن الا من رفعه) .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٤/٤)

القاعدة (١٢٤)

المبدأ (١٢٣) ان المستأجر لا يضار بطعنه فى قرار تحديد الأجرة الا اذا كان الطعن منصبا على توزيع الأجرة
الأجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على أجرة الوحدة التى يشغلها وكان المالك قد طعن عليها .

المبدأ (١٢٤) طعن المستأجر على الحكم الصادر بتحديد أجرة الوحدة التى يشغلها وعدم طعن المالك على هذا الحكم
يتربط عليه انه فى حالة تقدير أجرة الوحدة أزيد من الأجرة الستى

حددتها محكمة أول درجة ألا تسرى هذه الزيادة على الطاعنين

(المستأجر) •

الحكم

وقضت بأن (النص في المادة ١٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المطبق على واقعة الدعوى " وتكون قرارات لجان تحديد الاجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد ، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة ٠٠ وعلى قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر في تقدير اجرة الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين " — يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن تقدير اجرة وحدات المبنى لا يكون الا اذا اشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير اجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها ، وعلى أن المشرع أوجب في هذه الحالة استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٨/٢ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن ، اعادة النظر في تقدير اجرة باقـى الوحدات ولولم تكن محلا للطعن من ذوي الشأن ، مما مؤداه أن المستأجر لا يضار بطعنه الا اذا كان الطعن منصبا على توزيع الاجرة الاجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على تلك الاجرة وكان المالك قد طعن عليها ، ففي أي من هاتين الحالتين

يعاد النظر في تقدير الاجرة ويكون الحكم الصادر في هذا الشأن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين اعمالاً لنص المادة ١٣ آنفـة البيان ، لما كان ذلك وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تحديد الحد الأقصى لاجرة الاماكن هو من المسائل المتعلقة بالنظام العام التي نص المشرع — حماية للمستأجر — على تأسيـم مخالفة القواعد الواردة بشأنها والتحايل على زيادتها أو اخفائها حقيقة مقدارها للتهرب من حكم القانون ، مما مؤداه أنه يجوز للمالك أن يتعاقد على اجرة أقل من الحد الأقصى للاجرة القانونية ، وكان الثابت من الاوراق أنه لا خلاف بين الطاعنين على توزيع الاجرة على الشقتين موضوع التداعى وأن المطعون عليهما — وممـا المالكان لعين النزاع — قد ارتضيا حكم محكمة أول درجة ولم يستأفاه ، في حين أن الطاعنين سلكا سبيل الطعن عليهما بالاستئناف بغية تخفيض اجرة هاتين الشقتين ، وكان من المقرر طبقاً للمادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات أنه لا يفيد من الطعن الا من رفعه ، كما أنه من المقرر أنه لا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية أن تسوى مركز المستأنف بالاستئناف الذي اقامه ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قام بزيادة اجرة الشقتين سالفتي البيان مما قضى به حكم محكمة أول درجة على الرغم من أن المطعون عليهما ارتضياه وأن الطاعنين هما اللذان طرحا الاستئناف على محكمة الدرجة الثانية ، فانه بذلك يكون قد خالف القانون وأخطأ فـس تطبيقه) .

(الطعن رقم ١٠٢٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٨٠)

القائمة (١٢٥)

المبدأ (١٦٥) إذا تم بيع العقار أثناء نظر الطعن في قرار
لجنة تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية وجب اختصاص المشتري
كخلف للبائع — كذلك يجب اختصاصه في الاستئناف إذا تم التيسر
أثناء نظره ، والا تكون الخصومة قد انقطعت بسبب زوال الصفة عملاً
بالمادة (١٣٠) مراقعات •

الحكم

" إذا كان الحكم المطعون فيه — امتد بأجرة العين التي
حددها الحكم الصادر في الدعوى — المرددة بين المستأجر
والمالك السابق — باعتبارها الأجرة القانونية للعين والمحسدة
بحكم نهائي قبل المالك السابق • دون الأجرة الاتفاقية الواردة
بعقد الايجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن
الأجرة القانونية • وكان الحكم على ما افصح في أسبابه لم يمسول
على أن للحكم الصادر في الدعوى أنفة الذكر حجية على الطاعن —
لانقال ملكية العين اليه قبل صدور حكم تحديد الأجرة دون أن
يمثل فيها — ولم يرق قضاءه على هذا الاساس • وإنما اتخذ مما جاء
به دليلاً على الأجرة القانونية للعين • فإن ما يدعى به الطاعن في
هذا الصدد — من الاعتداد بحجية حكم تحديد الأجرة قبله — لا
يصادف محلاً من قضاء الحكم " •

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١/٥)

القاعدة (١٢٦)

المبدأ (١٦٦) لا يكفى فى اثبات تسليم الأخطار مجرد
التأشير على ملف التقدير بأن المرسل اليه أخطر بالقرار بموجب
خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، بل لا بد من وجود علم
الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الأخطار .

الحكم

اذ كان من المسلم به بين الطرفين أن عين النزاع خاضعة
لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وكان مفاد المادتين ٤ و ٥ منه
معدلتين بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ان لجنة تقدير القيمة
الايجارية تختص بتحديد أيجار المباني الخاضعة لاحكامه طبقا
للائسن الموضحة به ، وانه يتعين اخطار مالك العين المؤجرة بما
تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول
ضمانا ليوصول القرار اليه بحيث يكن علم الوصول هو سبيل الاثبات
عند الإنكار ، وكان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات أمام
مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة
اليه ، فان فوت الميعاد رغم اخطاره تحمى قرار اللجنة وامتنعت
المنازعة فيه . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون
فيه أن الطاعن تمسك فى دفاعه بأن المالكه الاصليه لم تخطر بقرار
اللجنة ولم تعلم به ، وانه تحقيقا لهذا الدفاع اطلع على ملف لجنة
التقدير وثابت به ارسال اخطار للمالكه بموجب كتاب مسجل بحسب

وصول بتاريخ ١٩٦٧/١١/١٤ وترتب على ذلك أن ما ثبت من إرسال الاخطار للمالكة السابقة يسرى في حق الطاعن الذي تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة في تحديد الاجرة أو الطعن في قرار اللجنة ، فان هذا الذي أورده الحكم يبطى على مخالفة للقانون لانه اتخذ من مجرد الاشارة في الملف الى إرسال الاخطار للمالكة السابقة دليلا على صحة وصوله اليها دون أن يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الاخطار فعلا أو تثبت من حصول علم المالكة بأية وسيلة يكون فيها الغنا عنه .

(الطعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٣/١)

القاعدة (١٢٧)

المبدأ (١٦٧) تختص المحكمة الابتدائية بنظر الطلبات
العارضة المرتبطة بدعوى تقدير الاجرة طبقا للمادة (١٢٣) من
قانون المرافعات وما بعدها ، ايا كانت قيمتها أو نوعها
(م ٣/٤٧ مرافعات)

الحكم

" متى كان الواقع في الدعوى ان المطعون عليه الاول اقامها ابتداء بطلب تحديد اجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة في قانون ايجار الاماكن بانها اياها على أن الاجرة المتفق عليها في العقد بين المادوين للطاعنين من وكيله السابق لا تنفذ في حقه لانها وليدة

غش وتواطؤ ، و اضاف الى طلباته القضاء ببطال ذيك العقد ين ،
وكان يندرج ضمن الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الابتدائية وفق
أحكام قوانين ايجار الاماكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الاجرة
أو تعديلها زيادة أو نقصا ، وكان المطعون عليه الاول يستهدف
بدعواه تحديد أجره شقتي النزاع طبقا للقانون تبعا لمنازعته ففى
الاجرة فى العقد ين اللذين ابرمهما المطعون عليه الثانى خلال
فترة وكالته ، فان الاختصاص ينحصر استثناء للمحكمة الابتدائية . لما
كان ذلك وكان ما اضاف المطعون عليه الاول من بطلان عقدى
الاجار المشار اليهما يعد من قبيل الطلبات العارضة العترة على
الطلب الاصلى فى معنى المادة ١٢٤ من قانون المرافعات ،
اعتبارا بأنه لا يمسار الى الاجرة القانونية فى واقعة الدعوى الا اذا
ثبت بطلان الاجرة المتفق عليها ، كما لا يمكن القول بتوافق
البطلان الا اذا تبين ان الاجرة التعاقدية تقل عن الاجرة
القانونية ، وتختص به المحكمة الابتدائية عملا بالفقرة الثالثة من
المادة ٤٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه ، واذا استمر
الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص ،
فان النقص عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس " .

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٢)

القاعدة (١٢٨)

المبدأ (١٦٨) وجوب إشراك مهندس في تشكيل المحكمة

قاصر على الدعاوى التي رفعت بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ ولا يسرى على الدعاوى التي رفعت قبل العمل بالقانون

المذكور حتى ولو ظلت منظورة أمام المحاكم بعد العمل بالقانون ٤٩

لسنة ١٩٧٧ .

الحكم

"نص المادة ٨٥ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن "تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والأجراءات السارية قبل نفاذه " وهذا يفيد استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي ، لأن النص في هذه المادة على سريان القواعد والأجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا يمتزج السس الأحكام الموضوعية التي احتواها القانون المذكور . وهو ما أفصحته عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون مخطئاً فيسب تطبيق القانون " .

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

القاعدة (١٢٩)

المبدأ (١٦٩) القواعد الخاصة بأجراءات الطعن في مسائل

معينة لا يجوز القياس عليها أو العمل بها إلا بضم خاص *

الحكم

(المشرع بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لم يوجب على المحكمة المرفوع اليها الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة — مثلما فعل — بالنسبة للطعن بالاستئناف — ضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه — كما لم يوجب على الطعن في هذا القرار أي داع صورية رسمية منه مثلما فعل بالنسبة لطعون النقض — فلا يعد إرفاقه اجراء جوهريا يترتب البطلان على تخلفه * لما كان ذلك — وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بضم ما يطلبه أحد الخصوم من أوراق أو مستندات متى رأت أن الأوراق المقدمة في الدعوى تكفي لتكوين عقيدتها وحسبها ان تقيم قضاها وفقها للمستندات والأدلة المطروحة عليها — واذا كان الحكم المطعون فيه قد رفض طلب الطاعنين ضم قرار لجنة تحديد الأجرة تأسيسا على أن الخبر اطلع عليه وعلى أمسه وأثبتها في تقريره ثم أقام قضاها على ما أرتأه من المستندات المطروحة كافيا لتكوين عقيدته — فإن النعي عليه بهذا السبب يكون في غير محله) *

(الطعن رقم ٥٠٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٨١)

الباب الرابع أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية من النظام العام

القاعدة (١٢٠)

المبدأ (١٢٠) أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية مسن
النظام العام ويجوز اثبات التحايل عليها بكافة طرق الأدلة .

الحكم

من المقرر أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية هي
من مسائل النظام العام التي نص المشرع على تأميم مخالفة القواعد المتعلقة بها
ومن ثم فإن التحايل على زيادتها أو أخفائها حقيقة قدرها للتهرب من حكم
القانون يجوز اثباته بكافة طرق الأدلة إما في ذلك البيئة والقرائن .
(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢١)

قواعد تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تتعلق بالنظام العام
القاعدة (١٢١)

المبدأ (١٢١) تحديد الأجرة القانونية للأماكن — تعلقه بالنظام
العام — عدم جواز نزول المستأجر عن حقوقه الناشئة عن قوانين الإيجار .

الحكم

إذا كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن أجرة الأماكن القانونية من مسائل
النظام العام فلا يمتد بأي شرط ينزل المستأجر بموجبها عن الحقوق التي تفرزها
قوانين الإيجار الاستثنائية ولا تلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية فإن استمرار
الطاعن في دفع الأجرة عن كامل الشقة ليس بمسقط حقه في المنازعة بحسب
قانونيتها طالما كانت جدية .

(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٥/٢/٢٨)

— بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى للأجرة .

القاعدة (١٢٢)

المبدأ (١٢٢) الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى

للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام .

المبدأ (١٧٣) الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى

للأجرة القانونية يقع باطلا سواء تم الاتفاق على هذه الزيادة في عقد

الإيجار أو أثناء سريانه بعد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

الحكم

وحيث ان الطعن أقيم على أسباب ثلاثة ينعس الطاعنون بأولها
على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله . وفى
بيان ذلك يقولون ان زيادة الأجرة تمت أبان سريان عقد الإيجار
وبرضاء المطعون ضده فيلتزم بها باعتباره متنازلا عن حقه المقرر
بمقتضى التشريعات الاستثنائية وأنه يجوز التنازل عن هذا الحق لأنه
من قبيل المصالح المالية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر
فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن هذا التمس مزدود — وعلى ما جرى به قضاء هذه
المحكمة — بأن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة
القانونية للمكان المؤجر — يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام
العام ويمتوى في ذلك أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد
في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة
وإذا أقام الحكم المطعون فيه قضاؤه على هذا الأساس فانه يكون قد
الترم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/١٢)

سكوت المستأجر مدة من الزمن عن المطالبة بتحديد الأجرة القانونية
— لا أثر له .

القاعدة (١٣٣)

المبدأ (١٧٤) . الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى
المقرر قانونا يعد اتفاقا باطلا لعمقه بالنظام العام .

المبدأ (١٧٥) سكوت المستأجر مدة من الزمن — ١٣
سنة — عن المطالبة بتحديد الأجرة القانونية لا أثر له . طالما لم
يسقط الحق بالتقادم .

الحكم

وحيث ان حاصل النعي بالسبب الثالث مخالفة القانون والقصور
في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول الطاعنان انهما تسكنا أمام محكمة
الموضوع بأن المطعون عليه كان يعلم بعقد الايجار المبرم مع المستأجر
السابق بالأجرة المحددة فيه وبظروف التعاقد ، ورغم ذلك فلم يرفع
دعواه الا بعد ثلاث عشرة سنة من استئجاره شقة النزاع استغفرت
خلالها المراكز القانونية ، مما يخلق قرينة على أن الأجرة المتعاقد
عليها هي الأجرة القانونية وأن النزاع بشأنها فرجدي ، وأذ أنفل
الحكم الرد على هذا الدفاع رغم جوهريته فانه يكون معيبا بالقصور في
التسبيب ، علاوة على مخالفة القانون .

وحيث أن هذا النقص غير شديد ذلك أنه لما كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هـ وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص التشريع الاستثنائي بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فإن من حق المستأجر رفع دعواه بالتخفيض في أي وقت أثناء قيام العلاقة التأجيرية أو بعدها مهما طالت الفترة الفاصلة بين بدء التأجير وبين رفع الدعوى طالما لم يسقط الحق بالتقادم ولا يصح اعتبار سكوتة مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صراحة أو ضمنا يقع باطلا ولا يعتد به .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

القاعدة (١٣٤)

المبدأ (١٧٦) الاتفاق على أجرة تجاوز المقرر قانونا باطل

بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام .

المبدأ (١٧٧) تراخي المستأجر في رفع دعوى تحديد

الأجرة القانونية لا يعد قرينة على انقضاء التحايل على زيادة الأجرة .

الحكم

المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي يحكم

واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فلا يزول بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا ولا يعتبر السكوت عن التمسك به نزولا عنه ، ومن ثم فإن الحكم إذ اتخذ من تراخي الطاعن في رفع الدعوى قريدة على جدية شرط التصريح بالتأجير من الباطن وعدم إيراد تحايلا على قواعد تحديد الأجرة يكون قد اخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٤/١٢)

القاعدة (١٣٥)

المبدأ (١٧٨) قواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن

تتعلق بالنظام العام ومن ثم يعد باطلا كل اتفاق على أجره تنهيد

عن المقرر قانونا •

المبدأ (١٧٩) يجوز للمستأجر إقامة الدعوى بأسترداد

مقدار ما دفعه بالزيادة عن الأجرة القانونية ولو بعد انقضاء العلاقة

الإيجارية طالما لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم •

— مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

المطبق على واقعة النزاع أنه لا يجوز أن تنهيد الأجرة المطبق عليها في عقود إيجار الأماكن التي أنشئت بمدينة الإسكندرية قبل

١٩٤٤/١/١ عن اجرتها في شهر أبريل ١٩٤١ أو شهر أغسطس ١٩٢٩ إلا بمقدار النسب المبينة بطلب المادة • ولما كان تحديد أجره تلك الأماكن طبقاً لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها • ويجوز إثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الإثبات • لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الأساس الذي تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف منها بطلان الاتفاق على الأجرة التي تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ • وكان هذا البطلان — على ما يبين من نصوص هذا القانون — بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام • فإن هذه الدعوى يصح رفعها في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الإيجارية ما دام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم • ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولاً منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحاً كان أو ضمناً يقع باطلاً ولا يعتد به •

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها فسيأحاطة القارئ بالمحوى الحكم •

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١٦٠٨

لسنة ١٩٧٠ مدي أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية ضد المطعمون عليه بطلب الحكم بتحديد القيمة الاجارية للمطعم استجاره العلى مبلغ ٤١ جنيه و ٩٤٨ ملجم والزام المطعمون عليه أن يلودى اليه فسروق الأجرة حتى نهاية شهر مايو سنة ١٩٧٠ وقدرها ١٩٦٨ جنيه و ٨٨ ملجم . وقال شرعا لها أنه بموجب أربعة عقود مؤرخة ١٩٥٧/٣/١ ، ١٩٥٧/١٢/١ ، ١٩٥٨/١/١ ، ١٩٦٢/٥/١٢ أجره له المطعمون عليه محلين وشقتين بقصد استعمالها مطعما لقضاء أجرة شهرية قدرها ٧١ جنيه و ٩٨ ملجم وان أدخل عليها بموافقة المؤجر تعديلات جوهرية لتفى بالغرض المؤجرة من أجله بحيث تجعلها فى حكم المنشأة حديثا ، بما يستتبع تطبيق قوانين التخفيض أرقام ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ١٦٩ سنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، عليها ، فقد أقام دعواه . بتاريخ ١٩٧١/٢/٢٨ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٦٥ لسنة ٢٧ ق الاسكندرية بطلب القضاء بطلانها . بتاريخ ١٩٧٢/١٢/٢٢ ، حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض . قدمت النيابة مذكرة أبدت فيها إلشراى بنقض الحكم . عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر . وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان مما يدعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وبما بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاء على

سند من أن الطاعن لم يخبر سبب دعواه أمام محكمة الاستئناف إلا بعد أن تبين له فساد الأساس الذي طرحه أمام محكمة أول درجة ، والسكوت مدة طويلة عن المطالبة بتحديد الأجرة وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، في حين أن تحديد أجرة الأماكن هو من مسائل النظام العام ولا يجوز مخالفة القواعد الواردة بشأنها ويجوز رفع الدعوى بخصوصها في أى وقت ، ويتمين على المحكمة أن تحقق النزاع توصلًا لتحديد الأجرة القانونية ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فسي تطبيق القانون •

وحيث ان النعى في محله ، ذلك أن مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة النزاع أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود إيجار الأماكن التى أنشئت بعد سنة الاسكندرية قبل ١٩٤٤/١/١ عن أجرتها في شهر أبريل سنة ١٩٤٦ أو شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ إلا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة • ولما كان تحديد أجرة تلك الأماكن طبقاً لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز اثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الاثبات ، لما كان ذلك وكابست الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الأساس الذى تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان — على ما يبين من نصوص هذا القانون — بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فسي أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الإيجارية ما دام لم يسقط الحق فسي .

رفعها بالتقادم • ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا
منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنا يقع
باطلا ولا يعتد به لما كان ما تقدم وكان يجوز طبقا لنص المادة
٢/٢٢٥ من قانون المرافعات تغيير سبب الدعوى أمام محكمة
الاستئناف مع بقاء موضوع الطلب الأصلي • وكان الحكم المطعون فيه
قد خالف هذا النظر واستدل من تغيير سبب الدعوى والتأجير فسي
رفعها أنها متعينة الرفض فانه يكون قد اخطأ تطبيق القانون مما
يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى الأسباب على أن يكون مسمع
النقض الاحالة •

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

جواز اثبات حقيقة الأجرة بكافة طرق الأثبات

القاعدة (١٣٦)

المبدأ (١٨٠) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة •

للتشريعات الاستثنائية أمر متعلق بالنظام العام •

المبدأ (١٨١) جواز اثبات حقيقة الأجرة بكافة طرق

الأثبات •

الحكم

المقرر أن تحديد أجرة الأماكن هي من مسائل النظام العام التي
لص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها ، والتحايل على
زيادتها أو اخفاء حقيقة قدرها للتهرب من حكم القانون يجوز اثباته
بكافة طرق الاثبات بما في ذلك البينة والقرائن .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

جواز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية .

القاعدة (١٣٧)

المبدأ (١٨٢) يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة
القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام اذا كان هذا الاتفاق من
جانب المورج وليد ارادة غير مشوبة بأي عيب .

الحكم

انه وان كان مفاد المادة ١٥٠ من القانون المدني أنه متى
كانت عبارة العقد واضحة في الفادة المعنى المقصود فيها
فلن يجوز اخضاعها لقواعد التفسير للحصول على معنى آخر
باعتباره هو مقصود العاقدين الا ان المقصود بالوضوح
في هذا المقام هو الارادة الحقيقية الأمر الذي يقتضى
ابطال العقد كلما وقعت الارادة في غلط وكان المقصد
في قضاء هذه المحكمة وفقاً للمادتين ١٢٠ ، ١٢٢ من
التقنين المدني أن للمتعاقد الذي وقع في غلط في القاسون أن

يطلب ابطال التصرف الذي شابه هذا الخلط متى كان جوهرها ووقع فيه المتعاقد الآخر أو اتصل علمه به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ولئن كان يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام إلا أنه يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة العاقدين أن ثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشروط سالفه البيان وهو ما يجوز معه للمتعاقد أن يطلب ابطاله .

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٤ في — جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨)

القاعدة (١٣٨)

المبدأ (١٨٣) الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد

الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام باعتبار أن الأجرة السبتي يحددها القانون تعتبر حدا أعلى لا يجوز تجاوزه .

المبدأ (١٨٤) ليس شمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة

أقل من الأجرة القانونية ، على أن نقص الأجرة عن الأجرة القانونية

يقيد الموجر بالأجرة المسماء في العقد أخذا بشرعية العقد ما

دامت مدة الإيجار المطلق عليها لا زالت سارية ، فإذا انقضت

هذه المدة ، واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الأتمتداد

القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا .

الحكم

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فى
احاطة القارئ بمضمونه .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه —
وسائر الأوراق — تحصل فى أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم
..... مدنى أمام محكمة جيوب القاهرة
الابتدائية ضد الطاعن بصحيفة أودعت قلم الكتاب فى
١٩٧٦/١١/٣ بطلب الحكم باخلائه من الشقة المبيعة بصحيفة
الدعوى وتسليمها اليه خالية من أى تلف ، وأضاف الى طلباته —
الحكم باعتباره الأجرة القانونية للعين من المسماء فى عقد الايجار .
وقال شرحا لها أنه بموجب عقد ايجار مؤرخ ١٢/١١/٧١ استأجر
الطاعن الشقة رقم من المالك
المسابق للعقار بأجرة شهرية مقدارها ٢٥ جنيه و ٩٢٠ مليما . وقد
آلت اليه ملكية العقار وحول له عقد الايجار ، واذ دأب الطاعن
على سداد الأجرة بواقع ٢١ جنيها بدلا من ٢٥ جنيه و ٩٢٠ مليما
المسماء بالعقد رغم أنه صدر بتحديد ما حكم به فى الدعوى
رقم مدنى القاهرة الابتدائية وامتنع
عن سداد الفروق المتجمدة فى الفترة من ١/١/١٩٧٦ حتى
١٩٧٦/١٠/٣١ والبالغة ٤٩ جنيه و ٢٠ ملجم رغم التنبيه عليه

بالسداد في ١٠/٣١/١٩٢٦ فقد أقام الدعوى . أجاب الطاعن بأنه مدرج بالعقد بند إضافي موقع عليه من المالك السابق يوافق فيه على تخفيض الأجرة إلى مبلغ ٢١ ج لا اعتبارات خاصة بينهما وأن المطعون عليه باعتباره خلفا خاصا يحتاج بهذا التخفيض . بتاريخ ١٩٢٧/٢/٢٤ حكمت المحكمة أولا باعتبار الأجرة القانونية للمعين مبلغ ٢٥ جنيه و ٩٢٠ مليما ثانيا بعدم قبول طلب الاغسله . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٠٠٠ ٠٠٠ القاهرة ، وبتاريخ ١٩٢٧/١٢/٢٢ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقد تمت النجاة العامة مذكرة طليت فيها نقض الحكم ، مرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة الختمة النجاة رأيتها .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، يدعى الطاعن بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول ان الحكم اعتبر الأجرة القانونية هي الواجبة الأداء دون الأجرة المتفق عليها فسي العقد على سند من أن سريان الأجرة يقتصر فقط على مدة العقد الاتفاقية دون مدة الامتداد القانوني التي يجوز خلالها لكل من المالك السابق والمالك الجديد زيادتها الى الحد الأقصى ، وأن الثابت أن مدة الاجارة المبينة بالعقد شهرا واحدا ينتهي بنهاية

شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ هـ وقابلة للتجديد عدد أخرى ماثله ما لم يحصل التنبيه من أحد الطرفين بخطاب موسى عليه قبل انتهاء مدة الإيجار هـ وكان هذا التنبيه لم يصدر من أى من الطرفين فكان العقد يكون ما زال معتدا باتفاقهما هـ هذا الى أنه بغرض عدم سرمان الأجرة الاتفاقية فى مدة الامتداد القانونى هـ فان الحكيم لم يبين متى انتهت المدة الاتفاقية ومتى بدئ الامتداد القانونى وهو ما يعنيه فضلا عن مخالفة القانون بالقصور فى التسبيب هـ

وحيث ان النعى بشقيه غير سديد هـ ذلك أنه لما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون هـ فان هذه التشريعات — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها بنصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار هـ وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن معتدة طقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر طقسى السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة هـ الا اذا وغلب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعىا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو أدخل بالتزاماته القانونية بما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون لانتهاء العقد ووضع حد لامتداد هـ لأحد الأبواب التى حددتها تلك التشريعات هـ على أنه فيها عدا

ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين ، تهيمن عليه أحكام
قوانين ايجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني
وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة
ركن من أركانه ، وإن غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون
بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية ، لما كان ذلك ، وكان الامتداد
القانوني يدرك عقد الايجار بانتهاء مدته الأصلية المطبق عليها
فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهاء العقد تلقائيا ، أو مدة
محددة قابلة للامتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد
القانوني بعدم رغبته في الامتداد ، أو متى كان العقد يعتبر
طبقا للقواعد العامة منعقدا أو مجددا للفترة المبينة لدفع الأجرة ،
ذلك لان صدور قوانين ايجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الامتداد
القانوني لعقود الايجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، قد أفقده
التبعية برغبة المؤجر في انتهاء العقد القابل للامتداد امتدادا
اتفاقيا فائدته طالما أنه لا يترتب عليه إمكان اخلاء المستأجر ، فصار
قعود المؤجر عن ارسال التبعية المشار اليه لا يعد دليلا على قبوله
الامتداد الاتفاقي بعد انقضاء مدة العقد الأصلية ، الأمر الذي
يجعل الامتداد القانوني متعلقا بمجرد انتهاء المدة المطبق عليها
في العقد ودون حاجة للتبعية بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقي ،
بوجود هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر باسداد
رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة ، فليس
الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وانهاؤها واخلاء
المستأجر من العين المؤجرة لا يندرج في ذلك — وعلى ما جرى

به قضاء هذه المحكمة — أنه قد يكون للتبنيء بالاخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقود الاتفاقية أو الممتدة اطاقيا وتلك التي تلبيها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لا تنفى ان التبنيء المشار اليه فقط فائدتة وجدواه المباشرة فى تمكين الموجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة ضمنية للامتداد القانونى . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم قد انتهى الى أن عقد الايجار محرف — وفى ١٩٧١/١١/١٣ وأنه لا امتداد بما تضمنته من تجديد لعدد أخرى ما لم ينيء أحد الطرفين على الآخر ، وأنه بانتهاء مدته الاتفاقية فى آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ — يمتد العقد قانونا لمدة — مسمى محدد ، فإنه يكون قد اتبع صحيح القانون ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب على غير أساس .

وحيث ان حاصل النعى بالسبب الأول مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن أن اطاق السلف على الأجرة يسرى فى حق الخلف ولو فى فترة الامتداد القانونى للعقد اجتراما لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين خلافا لما قرره الحكم " هذا الى أن المالك السابق ظل يتقاضى الأجرة المخفضة المتفق عليها من وقت ابرام العقد فى سنة ١٩٧١ حتى باع العقار المطعون عليه سنة ١٩٧٩ ، واستمر الأخير بدوره يتقاضى هذه الأجرة المخفضة قرابة السنة ، بما يؤيد أن السلف والخلف قد أرتضيا نفاذ العقود الاضافى بالأجرة المخفضة فى فترة الامتداد القانونى للعقد فعلا

يجوز لايهما أن يتحلل بإرادته المفردة من هذا الاتفاق .

وحيث ان النعم غير سديد ، ذلك أنه لما كان الاتفاق على نقص الأجرة من الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حدا أملا لا يجسوز تجاوزه ، ولكن ليس تمت ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه وكان نقص الأجرة من هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذاً بشريعة العقد ، ما دامت مدة الايجار المطبق عليها لا زالت سارية ، فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للمعين بناء على الامتداد القانوني ، فإنه يجوز للمؤجر طلب اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا ، لان الامتداد القانوني يعد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيها يتخلق بأركان العقد الى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون ، بصرف النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن الأجرة القانونية لعين النزاع قد حددت بحكم نهائي بمبلغ ٢٥ جنيهها و ٩٢٠ مليها شهريا وكان طلب المطعون عليه المؤجر زيادة الأجسنة الى حدها الأقصى حاصل بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية على ما سلف بهانه ، وكانت الأوراق خلوا من سبق تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن أيما من المالكين القديم أو الجديد للمعار ارتضى تقاضى الأجرة المخفضة فإنه لا يقبل منه التحدى بهذا الدفءاع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالف من واقع ويكون النعم على غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ ق — جملة (١٩٧٩/٣/٢)

القاعدة (١٣٩)

المبدأ (١٨٥) يجوز للمالك أن يتعاقد على أجره أقل
من الحد الأقصى من الأجرة القانونية ذلك أن تحديد الحد
الأقصى للأجرة شرع لحماية المستأجر فقط .

الحكم

اعادة تقدير أجره وحدات المبنى لا يكون الا اذا اشتمل قرار
اللجنة المطعون فيه على تقدير أجره وحدة أو أكثر خلاف الوحدة
المطعون على تقديرها ذلك أن المشرع أوجب في هذه الحالة
استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١/٢١٨ من
قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن ، اعادة النظر فنى
تقدير أجره باقى الوحدات ولو لم تكن محلا لطعن من ذوى الشأن ،
مما مؤداه أن المستأجر لا يضارب بطنه الا اذا كان الطعن منصبا
على توزيع الأجرة الاجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على
تلك الأجرة وكان المالك قد طعن عليها ، فلى أى من هاتين
يعاد النظر فى تقدير الأجرة ويكون الحكم الصادر فى هذا الشأن
ملزما لكل من المالك والمستأجرين اعمالا لنص المادة ١٣ أنفة
البيان لما كان ذلك وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن
تحديد الحد الأقصى لأجرة الأماكن هو من المسائل المتعلقة
بالنظام العام التى نص المشرع — حماية للمستأجر —

على تأسيس مخالفة القواعد الواردة بشأنها والتحايل على زيادتها
واخفاء حقيقة مقدارها للتهرب من حكم القانون ، مما يؤداه إليه
يجوز للمالك أن يتعاقد على أجرة أقل من الحد الأقصى
للإجرة القانونية .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٨٠)

الباب الخاص
استرداد المتأجر للزيادة التي دفعها عن
الاجرة القانونية

وجوب رد ما حصل بالزيادة من الاجرة القانونية

القاعدة (١٤٠)

المبدأ (١٨٦) تحديد اجرة الأماكن تتعلق بالنظام العام
ومن ثم يحدو نزول المستأجر عن حقوقه التي فرضتها له القوانين
الاستثنائية باطل لا تلحقه الاجارة الصريحة أو الضمنية •

المبدأ (١٨٧) يجب على المؤجر رد ما حصل عليه زائدا عن
الاجرة القانونية للمستأجر •

الحكم

تحديد اجرة الاماكن من مسائل النظام العام التي نص المشرع
على تأميم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما
يخالفها ، وفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢ لسنة
١٩٤٧ التي تخضع لاحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه .
القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا عن الاجرة المستحقة قانونا
ولا زم ذلك عدم الاعتداد بأي شرط ينزل بموجبه المستأجر عن
حقوقه التي فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولا تلحقه الاجارة
الصريحة أو الضمنية •

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٥)

القائمة (١٤١)

المبدأ (١٨٨) الاجرة التي حصلها المؤجر بالزيادة

على الاجرة القانونية - جواز رد ما فورا أو استقطاعها من الاجرة

الحالة أو المستقبلية - م ٦ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

حول المشروع في المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ القاضي سلطة تحديد وسيلة الوفاء بالمبالغ التي حصلها المؤجر بالزيادة على الاجرة القانونية فأعطاه الحق في القضاء بردها فورا أو باستقطاعها من الاجرة التي يستحق دفعها مستقبلا ويكون له من باب أولى استقطاع هذه الزيادة من الاجرة الحالة السلي استحققت بالفعل .

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٥)

دعوى المستأجر باسترداد ما دفعه زائدا عن الأجرة القانونية يجوز رفعها استقلالا أو مندمجة مع دعوى تخفيض الأجرة .

القائمة (١٤٢)

المبدأ (١٨٩) دعوى المستأجر باسترداد ما دفعه

زائدا عن الاجرة القانونية — جواز رفعها على استقلال أو مدمجة
مع دعوى تخفيض الاجرة — لا محل لتعليق الفصل فيها على
صعوبة الحكم بتخفيض الاجرة نهائيا .

الحكم

اذ كانت المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقضى برد ما حصل زائدا على الاجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الاجرة التى يستحق دفعها ، وكانت هذه المادة ضمن المواد التى نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الاجرة المحددة طبقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مدمجة فى دعوى تخفيض الاجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انتهائها العلاقة الاجارية وكانت نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد التحيلولة دون اقامة تلك الدعوى الا بعد تحديد الاجرة بحكم نهائى ، فانه لا تأثير لباحة الطعن فى الاحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل فيها دون توقف على صعوبة الحكم الصادر بالتخفيض نهائيا ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى قضى بتخفيض اجسرة الجراج فان لازم ذلك أن يقضى برد الفروق المطلوبة منه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه بهذا النظر فان النعى علىه

بمخالفة القانون والقصور في التصويب يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ١١٥ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١/٥)

القاعدة (١٤٣)

المبدأ (١٩٠) دعوى المستأجر باسترداد ما دفع
زائدا عن الاجرة القانونية — جواز رفعها تبعا لدعوى تخفيض
الاجرة أو بدعوى مستقلة — جواز رفعها بعد انتهاء العلاقة
الاجارية .

الحكم

لا تثريب على المدعى أن هو جمع في دعوى واحدة بين طلبين
يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له ، ولما كانت الدعوى
بطلب استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية مترتبة على طلب
التخفيض فانه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو بالتبع لدعوى
تخفيض الاجرة . كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة
الاجارية .

(الطعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

كيفية المطالبة بفرق ما دفع بالزيادة عن الأجرة القانونية

القاعدة (١٤٤)

المبدأ (١٩١) طلب المستأجر استرداد فروق الاجرة

المصاحب لطلب التخفيض — سبيل المطالبة به — الطريق العادي

لرفع الدعوى دون سلوك طريق أمر الاداء — علة ذلك .

الحكم

مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠١ من قانون المرافعات ، أنه يشترط لسلوك طريق استصدار أمر الاداء أن يكون الدين المطالب به مبلغاً من النقود ثابتاً بالكتابة ومعين المقدار بحال الاداء ، ويتقضى ذلك أن يكون الدين ثابتاً ورقة عليها توقيع المدين ، ويحين منها أو من أوراق أخرى موقع عليها منه أن الدين حال الاداء ومعين المقدار ، فإن لم يكن الدين معين المقدار في ورقة من هذا القبيل أو لم يكن ما يطالب به الدائن ديناً من النقود معيناً مقداره ، فإن سبيل الدائن الى المطالبة به يكون هو الطريق العادي لرفع الدعوى ولا يجوز له في هذه الحالة أن يلجأ الى طريق استصدار أمر الاداء ، لانه استثناء من القواعد العامة في رفع الدعاوى لا يجوز التوسع فيه ، ولا يكون طريقاً التزامياً عند المطالبة بالحق ابتداءً ، ولما كانت فروق الاجرة التي طالب بها المظعون عليه لم تثبت في ورقة تحمل توقيع الطامن ولم يتمسك

مقدارها أو تصبح حالة الاداء الا عند صدور الحكم على ضوء تقرير
أهل الخبرة بتخفيض أجرة شقة النزاع وكان البين من اللسان الاوراق
مطلوب المطعون عليه بمدها لم يكن قامرا على المطالبة بالفروق بل
صاحب تحديد الأجرة ، فان استلزام اتباع طريق استصدار الامر
بالاداء بالنسبة للفروق يقوم على غير سند قانوني .

(الظعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

مصدر حق المستأجر في استرداد ما دفعه من أجره في فترة عدم
انقاعه بالعين المؤجرة .

القاعدة (١٤٥)

المبدأ (١٩٢) حق المستأجر في استرداد ما أوفاه من

أجرة للمؤجر في فترة عدم انقاعه بالعين المستأجرة مصدره عقيد
الايجار وليست دعوى الاثراء بلا سبب فلا يخضع للتقادم الثلاثي .

الحكم

من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه حيث تقوم بين طرفي
الخصومة رابطة عقدية فلا قيام لدعوى الاثراء بلا سبب والذي من
تطبيقاته رد غير المستحق بل يكون العقد وحده هو مناط تحديد
حقوق كل منهما والتزاماته قبل الآخر ، اذ يلزم لقيام هذه الدعوى
الا يكون للاثراء الحادث أو للافتقار المترتب عليه سبب قانوني

يمرره — ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ان ملاقة المطعون
ضده بمورث الطاعنين يحكمها عقد ايجار مبرم بينهما يلزم أولهما
بأداء الأجرة مقابل تمكين ثانيهما له من الانتفاع بالعين المؤجرة
وان تعرضا ماديا وقع للمطعون ضده من الغرر لا يد له فيه بلـيغ
من الجسامه حدا حرمه كلية من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو يخوله
الحق بصفته مستأجرا في الامتناع من الوفاء بالأجرة اعمالا للنس
المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدني فاذا كان قد أداهما للمؤجر
(مورث الطاعنين) حق له ان يسترد ما منه نفاذا لأحكام عقد
الاجار المبرم بينهما والتي تحدد حقوق كل منهما والتزاماته قبل
الآخر وتحمل المؤجر تبعه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين
المؤجرة باعتباره أن عقد الاجار من العقود المستمرة والأجرة فيه
تقابل المنفعة وليس وفقا لقواعد الاثراء بلا سبب والذي — من
تطبيقاته رد غير المستحق طالما ان للاثراء الحاصل لمورث الطاعنين
سبب قانوني يمرره هو عقد الاجار سالف الذكر واذ التزم الحكم
المطعون فيه هذا النظر في قضائه برفض الدفع العبدى من مورث
الطاعنين بسقوط حق المطعون ضده في رفع الدعوى بالتقادم
الثلاثى المنصوص عليه في المادة ١٨٧ من القانون المدني يكون قد
صادف صحيح القانون •

(الطعن رقم ١١٢٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٨١/٢/٢٥ هـ)

الباب السادس

أحكام خاصة بإعادة تقدير الأرضية وزيادة ترا في تسريعات إيجار المساكن

الفصل الأول

زيادة الأجرة في حالة أجراء تعديلات

جوهريّة بالعين المؤجرة

المقصود بالتعديلات الجوهريّة

القائمة (١٤٦)

المبدأ (١٩٣) يقصد بالتعديلات الجوهريّة في الممين

المؤجرة أن يحدث المالك في المبنى الأصلي تغييرات ماديّة

جوهريّة في الأجزاء الأساسية من المبنى *

الحكم

— " ٠٠٠٠ لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون

إقامة إنشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكناً جديداً لا

يخضع لقانون إيجار المساكن الذي كان يخضع له من قبل بشرط أن

يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهريّة في الأجزاء الأساسية من

المبنى الأصلي * ولئن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم الوقائع

المطبقة عليها ٠٠٠٠ " *

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

لا يوجد ما يمنع من الاستئناس بالمعايير المنصوص عليها في المادة

الثالثة من ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في مجال تحديد المقصود

بالتعديلات الجوهريّة *

القائمة (١٤٧)

المبدأ (١٩٤) يجوز في مجال تحديد المقصود

بالتعديلات الجوهرية الاستثناس بالمعايير التي وضعها القانون

رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

الحكم

لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون إقامة اشتراطات
جديدة في معنى قديم بحيث يعتبر مستكناً جديداً لا يخضع لقانون
إيجار الأماكن الذي كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك مستكناً
وليدت تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى
الأصلي . ولكن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم الوقائع المنطبقة
عليها ، إلا أنه ليس ما يمنع — وعلى ما جرى به قضاء — هذه
المحكمة — في مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية مسبق
الاستثناس بالمعايير التي وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤
في شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتباراً بأن استثناء طابع
التعديلات في العقار من خصه عليه تعديل الأجرة وتعديس
الضريبة العقارية في وقت مبكر .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القائمة (١٤٨)

المبدأ (١٩٥) ليس ما يمنع في مجال تحديد

المقصود بالتعديلات الجوهرية الاستثناس بنص الفقرة (ج) من

المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدله بالقانون رقم

٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

الحكم

" ٠٠٠٠ مؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون

رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ أن

المشروع وهو يحدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية

بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات ان من

كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الايجارية تغيرا محسوسا ،

وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدة . ولئن كان

لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه ، الا أنه ليس صفة

ما يمنع من الاستثناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان

المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بأن

استثناءه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الاجسرة

وتعديل الضريبة فى وقت معا " ٠٠٠ .

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

تكيف التعديلات الجوهرية تكيف قانونى يستند الى تقدير واقع .

القاعدة (١٤٩)

المبدأ (١٩٦) تكيف التعديلات التي أدخلها المؤجر

على العين المؤجرة بأنها تعديلات جوهرية من عدمه تكيف قانوني

يستند إلى تقدير واقع .

الحكم

"المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكيف التعديلات بأنها

جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها

أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغير إنما هو تكيف قانوني

يستند إلى تقدير الواقع " .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٦)

القاعدة (١٥٠)

المبدأ (١٩٧) المقرر في قضاء النقض أن تكيف

التعديلات بأنها جوهرية تغير في طبيعة المبنى وتجعله في حكم

المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغير إنما

هو تكيف قانوني يستند إلى تقدير واقع .

الحكم

"المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكيف التعديلات بأنها

جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغير إنما هو تكيف قانونى يستند الى تقدير الواقع ولا يعيب الحكم تقريره ان العيين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست اربعا كما ورد بعقد الايجار ، لان العبرة في تحديد مكونات المبنى الاصل وما ادخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الايجار وانما بحقيقة الواقع اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يمسوقه المطعون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى أجرتها القانونية ، واخذ بأن ذلك مرتبط بتطبيق احكام قوانين ايجار الاماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهـ المثابة ان هو اعتد فى هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الإيرادات ببلدية والى ما أثبتته الخبر فى تقريره ، ولا يكون لذلك قد خالف قواعد الاثبات " .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٢٦/٥/٢٦) .

القاعدة (١٥١)

المبدأ (١٩٨) تكيف التعديلات فى العيين المؤجرة

بأنها جوهرية من عدمه تكيف قانونى يستند الى تقدير واقع ومن ثم

لا يجوز ابداء الدفاع بشأنها لأول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

ويتزب على ما تقدم ، أنه لا يجوز للطاعن إبداء دفاعه فـسـي
هذا الشأن لأول مرة أمام محكمة النقض لما يـخـ الطه من واقع كـسان
يجب عرضه بدالة على محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

القاعدة (١٥٢)

المبدأ (١٩٩) تكييف التعديلات في العين المؤجرة

بأنها جوهرية تكيف قانوني يستند الى تقدير الواقع .

المبدأ (٢٠٠) التعديلات التي يجريها المالك بقصد

تسهيل استعمال المبنى القديم دون تغيير في أجزائه الأساسية

لا تعد إنشاءات جديدة .

الحكـم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات التي
تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغو من طبيعة المبنى
وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به
هذا الأثر إنما هو تكييف قانوني يستند الى تقدير الواقع . وإذا كان
الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بأن التعديلات ليست جوهرية حتى
أن الدكان الاملى أنشئ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكانت له

ثلاثة أبواب وأنه سنة ١٩٤٦ قسم الى ثلاث حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل واقتطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفى وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعدة عن العمـسـوان آنذاك ، ولا تعدود كونها اقامة حافطين داخل الدكان الكبير بين الابواب الثلاثة ولم يكن من شأنها افادة المؤجر منها إذ أن أجره الدكان الكبير وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن هذا القرار اما يواجه الحالة التى لم يتفق فيها المالك والمستأجر أصلا على تحديد أجره للعين بل تركا أمر تحديد ها الى لجنة التقدير ، إذ لا يكون هناك أجره متفق عليها وقت صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ حتى يمكن تخفيضها بنسبة ٣٥% بالتطبيق لما تقتضى به المادة الثانية منه ، وفى هذه الحالة تستمر اللجنة فى تقدير الاجرة طبقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإذا كانت اللجنة قد حددت الاجرة ولم يصبح قرارها نهائيا بسبب التظلم منه فتستمر مجالس المراجعة فى نظر الطعن ، بمعنى انه لا مجال للاخذ بالقرار التفسوى سالف الإشاره الا اذا لم تكن هناك اجرة اتفاقية متعاقد عليها بين المؤجر والمستأجر فإذا اتضح وجودها كان لا مفاص من أعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق— جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

أمثلة لما يحد تعديلات جوهريـة •

المبدأ (٢٠١) تحويل شقة سكنية الى محال تجارية

بعد تعديلاً جوهرياً

الحكم

"إذا كان البين من ذلك التقرير "تقرير الخبراء" أن التعديلات انصبت على تحويل شقة سكنية الى محال تجارية بمساحة استلزم خفض منسوب الغرف الى منسوب الشارع وتوسيع فتحات المنافذ وجعلها أبواباً وهدم حوائط فان هذه التعديلات تعبر في حكم الانشاءات"

(الطعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

القاعدة (١٥٤)

المبدأ (٢٠٢) إجراء المؤجر تغييرات في المكان يجعله

حائوتين منفصلتين بدلاً من واحد وإضافة مساحة أخرى اليه

واقامة عموداً مسلحاً وعمل صندوقه وتركيب باب للحائوت الجديد كل

ذلك بعد تعديلات جوهرية تجعل العين في حكم المنشأة حد يثا

بعد إجراء التعديلات

الحكم

المقرر في قضاة محكمة النقض ان تكليف التعديلات التي تجرى

في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر إنما هو تكليف قانوني يستند إلى تقدير الواقع وتتولاها محكمة الموضوع ولا سلطان عليها طالما أقامت قضاها على أسباب سائفة تكفي لحمله ، ولما كان البين من تقرير الخبير أن الدكانين محصل النزاع كانا أصلاً دكاناً واحداً فأصبح في سنة ١٩٧٢ بمجلس الطاعة — المالك — دكانين منفصلين بعد ادخال بعض التعديلات بإضافة مساحة من المدخل وإقامة عمود مسلح وكسرة مسلحة وعمل صندره وتركيب باب بالدكان استلجار المطعم عليه الأول ، فإن هذه التعديلات ، وقد فُوت من طبيعة المبنى ، تجعله في حكم المنشأ في سنة ١٩٧٢ وتسرى عليه أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يجعل للتعديلات من أثر في المبنى ، فإنه يكون قد شابته فساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٤٦ ق. — جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

أمثلة لما لا يعد تعديلاً جوهرياً في العين المؤجرة

القائمة (١٥٥)

المبدأ (٢٠٣) قيام المؤجر بسد باب الحجرة الستى

تركها شريك المستأجر مع بقا الأخير شاغلاً للحجرتين اللتين

أختص بهما من قبل وأنقاعه بمالة ومنافع الشقة لا يجعل المكان
بهذا التعديل جديداً .

— قيام المطعمون قده — الموجر — بسد باب الحجورة
التي تركها شريك الطامن — المستأجر مع بقائه الأخير شافغلا
للحجرتين اللتين أختص بهما من قبل ، واستعماله للمالة والمنافع
الخاصة بالشقة دون تغيير ، لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم
المكان الموجر ، أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته
الإيجارية تأثيرا محسوسا ، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا
التعديل جديداً مما يخضع في تقدير أجرته ابتداءً للجان تقدير
إيجار الأماكن وإنما هو نفس المكان الذي حددت أجرته اتفاقا مسن
قبل في سنة ١٩٦٤ ، وخلفت تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ،
وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر — وحدد أجره
الحجرتين على أساس توزيع الأجرة المحددة في المقد السابق على
الحجرات الثلاث بالتساوي وتخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ تطبيقا لأحكام
القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — فإنه يكون قد كيف الواقع الظاهري
لديه التكليف القانوني الصحيح .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها في
أحاطة القارئ بقوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحمل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٢٤٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدني كلى القاهرة على المطعون ضده طالبا الحكم بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بينهما إلى ١ ج و ٩٥٠ م ابتداء من أول مارس سنة ١٩٦٥ ، استنادا إلى أن المطعون ضده أجبر له الشقة محل النزاع من أول أغسطس سنة ١٩٦٤ بأجرة شهرية مقدارها ٤ ج و ٢٥٠ م بعقد غير مكتوب ، وعندما صدر القانون رقم ٧ لسنة ٦٥ الذي خفض الأجرة بمقدار ٣٥ ٪ أجبره على توقيع عقد نص فيه على أن الأجرة كانت ٩ ج و ٥٠٠ م وخفضت إلى ٤ ج و ٢٥٠ م بمقتضى ذلك القانون ، ومن ثم فقد أقام الدعوى بطلباته السابقة ، وقد رد المطعون ضده على ذلك بأن شقة النزاع مكونة من ثلاث حجرات أنشئت في سنة ١٩٦٤ وكان أول شافل لها هو ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ بأجرة مقدارها ٨ ج شهريا وأن الطاعن شغل حجرتين من باطن المستأجر الأصلي الذي ظل يساكنه إلى أن دب الخلاف بينهما فتنازل المستأجر الأصلي عن الحقة ، وقام المطعون ضده بتكتابة عقد إيجار عن الحجرتين وبالإيجار القانوني لها وتدبت محكمة أول درجة خبرا لتحقيق دفاع الطرفين وبعد أن قدم الخبراء تقريره بتاريخ ١٠/٢/١٩٦٩ حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى . استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ٦١٢ لسنة ٨٦ ق و بتاريخ ٢٨/١٢/١٩٦٩ حكمت محكمة استئناف القاهرة بتأييد الحكم

المستأنف • طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقد سمت النيابة النقض مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ، واذا عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها أصدرت النيابة على رأيها •

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن يقوم على سببين ينعي الطاعن فيهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله ، وفي بيان ذلك يقول ان الواقع الذي انتهى اليه الحكم المطعون فيه هو أن الشقة محل النزاع أنشئت وأعدت للسكن في سنة ١٩٦٤ وأنها كانت مكونة من ثلاث حجرات ومالة وأن الأجرة التي قدرتها لها في ذلك الحين مبلغ ٨ ج ثم استقطعت منها حجرة فسي أول مارس سنة ١٩٦٥ وسد بابها مما يعتبر تعديلا جوهريا لها يجعلها في حكم المنشأة حديثا بعد صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فلا تخضع لأحكامه اذ تعتبر غير مقدر لها أجره قبل مشوره وتخضع فسي تقدير أجرتها ابتداء للجان تقدير أجره المساكن طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأن الحكم المطعون فيه قضى على خلاف ذلك مطبقا على شقة النزاع أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فيكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه لمخالفته قواعد تحديد أجورة الأماكن التي تعتبر من النظام العام كما أن الحكم يعتبر معدوما لمخالفته قواعد الاختصاص المتعلقة بالولاية لأنه تصدى لتقدير أجره شقة النزاع وهي تخضع في تقديرها للجان تقدير أجره

الأماكن المؤجرة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ •

وحيث أن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أخذ بما ورد في تقرير الخبير من أن شقة النزاع تم اعدادها للسكنى وأجرت في سنة ١٩٦٤ بإيجار شهرى مقداره ٨ ج وقبيل المستأجر الأصلي لها أن يشاركه الطاعن في حجرتين منها ، ولما دب الخلاف بينهما ترك المستأجر الأصلي الحجرة التى كسبان يشغلها وتنازل عن الايجار فقام المطعون ضده فى أول مارس سنة ١٩٦٥ بتحريم عقد ايجار للطاعن قصره على الحجرتين اللتين كان يشغلها وحدد لهما أجرة ٤ جنيه و ٢٥٠ مليما على أساس توزيع الأجرة المحددة فى العقد السابق على الحجرات بالتساوى وتخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ تطبيقا لاحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وإضافة مقابل استهلاك المياه بنسبة الحجرات اليها وقد انتهى تقرير الخبير الذى أخذ به الحكم الى أن حصاب الأجرة على الأساس المتقدم تحدد الأجرة القانونية لسكن الطاعن بمبلغ ٤ جنيه و ٢٧٥ مليما وهو ما يزيد على الأجرة الواردة فى عقد الايجار المبرور أول مارس ١٩٦٥ ، ولما كان قيام المطعون ضده بعد باب الحجرة التى تركها شريك الطاعن مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع فى تقرير

أجرته ابتداءً للجان تقدير ايجار الاماكن وانما هو نفس المكان الذي حددت أجرته اتفاقاً من قبل في سنة ١٩٦٤ وخضعت تطبيقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واذ السجزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد كسيف الواقع الثابت لديه التكيف القانوني الصحيح ويكسبون النعمى عليه على غير أساس بما يتعين معه رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٤٠ ق — جملة ١٩٧٥/٢/٢٦)

القاعدة (١٥٦)

المبدأ (٢٠٤) تقسيم المالك دكان كبير لسه

ثلاثة أبواب الى ثلاثة دكاكين لكل دكان باب لا يعد

تعد يلا جوهرياً .

المبدأ (٢٠٥) تكيف التعديلات في العامين

المؤجرة بأنها جوهريّة من عدمه يعد تكيفاً قانونياً

يستعد الى تقدير واقع .

المبدأ (٢٠٦) التعديدات التي يجريها المالك

بقصد تسهيل أطفال المبنى القديم

دون تغيير في أجزاءه الأساسية لا يعد

انشاءات جديدة •

الحكم

وحيث أن هذا المبنى في غير محله ، ذلك أن المقر في قضاء هذه المحكمة أن تكيف التعديدات التي تجري في العين المؤجرة بأنها جومرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الأمر إنما هو تكيف قانوني يستند إلى تقدير الواقع ، ولما كان الحكم المطعون فيه أقام قضاياه بأن التعديدات ليست جومرية على أن الدكان الأصلي أنشئ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكانت له ثلاثة أبواب وأنه في سنة ١٩٤٦ قسم إلى ثلاثة حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل • وأقطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفي وأن هذه التعديدات كانت بسبب موقع العقار ويحده من العمران استغذاه ولا تعد كونها اقامة

حائضين داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة ولم يكن ممن شأبها افادة المؤجر منها إذ أن أجرة الدكان الكبير عند انشائه كانت ثلاثين جنيها شهريا وأصبحت أجرة الحوانيت الثلاثة والشقة الخلفية لا تتجاوز مبلغ ٢٠ ج و ٥٤٤ م ، وأضاف الحكم أنه إذ تعذر على الخبير تعيين أجرة الأساس من شهر أبريل سنة ١٩٤١ لأن المنطقة التي تقع بها عين النزاع كانت صحراء جرداء وقت انشائها فيتعين اعتماد الأجرة المتعلق عليها عند التعاقد ، وكان يبين من هذا الذي استخلصه الحكم أنه أحاط بحقيقة التعديلات التي تمت بالدكان الأعلى ولم يغفل وجود الشقة الصغيرة عند تحدده عليها وكان لا يدخل ضمن الانشاءات الجديدة التعديلات التي يجريها المالك لتسهيل استغلال المبنى القديم لا تصحبه تغييرات فسي أجزائه الأساسية ، وكان ما قرره في هذا الشأن استخلاصا سائغا في حدود سلطته الموضوعية بالنظر لما جرى بالعين محل النزاع دون سواها باعتبار أنها هي التي يعتد في نطاقها بما أدخل عليها من تعديلات ، لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع مخالفة رأى الخبير في النتيجة التي انتهى إليها لان رأيه لا يخرج عن كونه دليلا في الدعوى من حقا تقديره دون معقب عليها في ذلك طالما أقامت قضاها على أسباب سائفة ، ويكون النعى بهذا السبب على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢١)

القاعدة (١٥٧)

المبدأ (٢٠٧) المبرره في تحديد مكونات المبنى الأصلي
وما أدخل عليه من تعديلات ليس بها جاء بعقد الايجار وأنما
بحقيقة الواقع .

المبدأ (٢٠٨) لا تفرق على المحكمة وقد وجدت لى
أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها اذا هي التفتت من طلب
الطاعن — المستأجر — معاينة عين النزاع لتحديد ما أجرى
فيها من تعديلات وتاريخ أجزائها .

المحكمة

ملاحظة : يذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى
أحاطة القارئ بالحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه
وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم
٢٤٢٩ لسنة ١٩٦٩ أمام محكمة اسكندرية الابتدائية ضد المطعون
عليه طالبا تحديد أجر الشقة استجاره منه بمبلغ جنيهين شهريا .

وقال شرحا لها انه استأجر هذه الشقة من المطعمون عليه بمقدار
مبلغ ١٩٦٨/٥/١ بأجرة شهرية قدرها ١٥ جنيبا • واذ صيغ
له من كشوف البلدية أن أجرتها في شهرى أغسطس سنة ١٩٢٩
وأبريل سنة ١٩٤١ لا تتجاوز جنيبين شهريا وامتنع المطعمون عليه
عن دفعه الأجرة الى هذا الحد فقد أقام الدعوى • بتاريخ
١٩٧٠/١/٢٩ حكمت المحكمة برفض الدعوى • استأنف الطاعن
هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٧١ لسنة ٢٦ ق اسكندرية • بتاريخ
١٩٧١/٣/١٣ حكمت محكمة الاستئناف ببد ب خبير لمعاينة شقة
التزام وبيان تاريخ انشائها وطبيعة التحسينات والاصلاحات
والتعديلات التي أجريت فيها وهل تعتبر جهورية أم لا • وبعد
تقديمه تقريره حكمت في ١٩٧٢/٣/١٤ بتأييد الحكم المستأنف •
طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض • وقدمت النيابة العامة
مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وبعرض الطعن على هذه
المحكمة في غرفة مشورة وأت أنه جدير بالنظر • وبالجلسة المحددة
التزمت النيابة رأيها •

ثانياً : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب يدعى الطاعن بأولها
على الحكم المطعمون فيه الخطأ في تطبيق القانون • وفي بيان ذلك
يقول انه أقام قضاؤه على سند من أن عين النزاع وان أنشئت سنة
١٩٣٠ الا أن تعديلات جهورية أدخلت عليها في سنة ١٩٦٤
جعلتها في حكم المنشأة حديثاً أخذاً بالمعيار الوارد بالمادة ٣

من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية وأنها بذلك تخرج من نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، هذا في حين أن ما أجرى من تعديلات مدعى بها تمثل في مجرد اضافة حجرة وغرفة مغلقة واصلاح دورة مياه هي تغييرات لا اثر لها على ذاتية العين المؤجرة فلا تعد بمثابة انشاء جديد ، وانما ما يترتب عليها هو زيادة الأجرة المقررة بمقدار ما أضيف الى العين من مبان وأجرى فيها من اصلاحات باعتماد ان الاضافة والاصلاحات من الميزات العينية التي يتحقق بها للمستأجر زيادة في المنفعة يتعين أن تقابلها زيادة في الأجرة صلا بنص المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ قضى الحكم على خلاف ذلك واتخذ من حالات اعادة الربط المنصوص عليها في المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معيارا لا سبغ مفسدة الجمهورية على التعديلات التي أجريت في العين المؤجرة ونفس اختلاف نطاق تطبيق كل من القانونين سأل في الذكر ، كما قبل من المطعون عليه في معرض ادعائه باضافة حجرة جديدة الى العين المؤجرة المجادلة في عدد الحجرات المثبتة بمقدار ايجار رغم أنه حجة بما ورد فيه ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أنه لما كان لا يوجد مسا حول في القانون أو الواقع دون اقامة انشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون ايجار الأملاك الذي كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك ولید تغييرات ماديسية

جوهريه في الأجزاء الأساسية من المبنى الاصلى ، لما كان ذلك ،
ولكن كان لكل قانون مجاله الذى يتحكم الوقائع المنطبق عليها الا أنه
ليس مهمة ما يمنع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة فى مجال
تحديد المقصود بالتعديلات الجوهريه من الاستثنائى بالمعايير
التي وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على
العقارات المبنية اعتبارا بأن استثناء طبيعة التعديلات فى العقار
سترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضريبة العقارية فى وقت
معا ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها
جوهريه تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها
أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى
يستند الى تقدير الواقع ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى
أن تعديلات جوهريه أجريت فى مين النزاع خلال سنة ١٩٦٤
جعلتها فى حكم المنشأة حديثا وأنها بذلك تخضع لأحكام
القانونين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٧ لسنة ١٩٦٥ على سند من
قوله " أولا — أن الواقع الذى تدل عليه الشهادات الرسمية
الصادرة من محافظة الإسكندرية ويؤيده ما جاء فى تقرير الخبراء
المتدب أن المستأنف
(المطعون عليه) أجرى فى أكتوبر سنة ١٩٦٤ تعديلًا شاملا فى
العقار الذى توجد به العين المؤجرة للمستأنف (النظام) وأن
هذا التعديل أضاف الى هذه العين حجرة وفراشة مسقوفة على
مساحة جديدة أخذت من الحدائق وتبلغ نصف مساحة العين قبل
تعديلها وشمل دورة المياه فأحدث بها تغييرا جوهريا الأمر

الذى جعل محافظة الاسكندرية تعيد ربط الضريبة على ذلك العقار باعتباره من مستجدات سنة ١٩٦٥/٦٤ عملا بما يقضى به نص الفقرة (ج) من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من أن العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعد يـمـلات غيوت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثروا محسوسا تعتبر فى حكم العقارات المنشأة حديثا وهى تقارير سائفة لها سندها من الأوراق استعانت فيها المحكمة بمعايير محددة تؤدى الى ما خلصت اليه فى حدود سلطتها التقديرية من أن التعديلات التى أجريت من شأنها التغيير فى طبيعة المكان الموجر . لما كان ما تقدم وكان لا يحيب الحكم تقريره أن العين الموجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعا كما ورد بعقد الايجار ، لأن العبرة فى تحديد مكونات المبنى الأصلى وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الايجار وإنما بحقيقة الواقع . اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقيق مما يسوقه المطعون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى أجرتها القانونية ، وأخذا بأن ذلك مرتبط بتطبيق أحكام قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهذه المثابة أن هو أعد فى هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الإيرادات ببلدية الاسكندرية والى ما أثبتته الخبر فى تقريره ، ولا يكون بذلك قد خالف قواعد الاثبات ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون بكافة وجوهه على غير أساس .

وحيث ان حاصل الدعى بالسببين الثانى والثالث أن الحكم
المطعون فيه خالف الثابت فى الأوراق وشابه القصور فى التفسير
والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن انه ركن فى
ثبوت اجراء تعديلات جوهريّة فى عين النزاع فى سنة ١٩٦٤ الى ما
ورد بشهادة قسم الايرادات بمحافضة الاسكندرية من بيان تفصيلى
للتعديلات التى أدخلها المطعون عليه على العقار فى السنة
المذكورة وما تضمنه تقرير الخبير المنتدب فى هذا المدد ، حالة
أبشها خلوصها ، كما أن الثابت بالشهادة أن اعادة الربط على
العين المؤجرة ، مردها زيادة الأجرة المتفق عليها فى المفسود
المبرمة بين المطعون عليه والمستأجرين فى ١٩٦٤/٩/١ وهو ما
لا يصح معه اتخاذها دليلا على حدوث التعديلات الجوهرية
المدعاة وشرعية الأجرة المتنازع عليها طالما أنها تستند فى تقدير
الضرية الى ما ثبت بعقود الايجار التى هى محل طعن فى خصوص
ما اشتملت عليه من تحديد الأجرة ، واذا استند الحكم فى قضائه
الى ما جاء بهذه الشهادة وما نسب اليها والى تقرير الخبير خلافا
للحقيقة من ايراد بيان تفصيلى للتعديلات المدعى اجراؤها ودون
أن يستجيب لطلب معاينة العين المؤجرة لاثبات عدد حجراتها
ولتحديد تاريخ ما عسى أن يكون قد أشيف اليها ، وهو دفاع
جوهرى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم يكون قد خالف
الثابت بالأوراق وشابه الفساد فى الاستدلال فضلا عن القصور فى
التفسير .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن الثابت من الشهادة المشار اليها بسبب النعى والمستخرجة من دفتر جرد مستجدات ١٩٦٥/٦٤ أن اعادة الربط الحاصل في تلك السنة لم يكن راجعا الى مجرد زيادة الأجرة الاتفاقية لعين النزاع وانما تم بسبب ما أجرى فيها من تعديلات جوهرية أدت الى زيادة القيمة الاجارية التي هي وحدها الأساس في ربط الضريبة وما زيادة الأجسرة الاتفاقية الا أحد عناصر التقدير واذا تضمنت الشهادة بياناً لتلك التعديلات فيفيد اضافة بيان مستجدة ترتب عليها تغيير في القيمة الاجارية وأن عين النزاع أصبحت تتكون من خمس غرف وصالسة مستطيلة وفردة مغلقة بالبناء والزجاج ومطبخ وحمام ، كما استخلص الخبر من معاينة عين النزاع ومن المستندات المقدمة تحد يسدا للمكونات الأصلية للعين وبياناً تفصيلياً لما أدخل عليها مسن تعديلات وتواريخ احداثها ، ومن ثم فلا على المحكمة ان اتخذت من مضمون مدين المستدين دليلاً على مدى ، ما أدخله المطعون عليه من تعديلات جوهرية على العين المؤجرة جعلتها في حكم المنشأة حديثاً خلال سنة ١٩٦٤ ولا تكريه عليها وقسود وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها اذا هي التفتت عن طلب الطاعن معاينة عين النزاع لتحديد ما جرى فيها مسن تعديلات وتاريخ اجرائها ، ويكون النعى عليها بمخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال والقصور في التسبب في غير محله .

وحيث أنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

الفصل الثاني

زيادة الأجرة في حالة إجراء الإصلاحات والتحسينات بالعين المؤجرة

المقصود بالإصلاحات والتحسينات

القاعدة (١٥٨)

المبدأ (٢٠٩) الإصلاحات والتحسينات هي التي لا تغير

من طبيعة المبنى ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو

تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة .

الحكم

٠٠٠ المقصود بها الإصلاحات والتحسينات البسيطة السهلة

تدخل على المبنى دون أن تغير من طبيعته ، ويكون من شأنها

زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة . أو

توفير الطمأنينة له في بقاءه فيها .

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢)

حق المؤجر في تقويم الإصلاحات والتحسينات وأضافة مقابل الانتفاع

بها الى الأجرة القانونية .

القاعدة (١٥٩)

المبدأ (٢١٠) الإصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين

المؤجرة مزيه جديده يجب تقويمها وأضافة الانتفاع بها الى الأجرة .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانقاع بها إلى الأجرة التي تحدد وفقاً للامس التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الإصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة إضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلتها .

(الطعن رقم ٢٩٤ ، ٢٩٥ لسنة ٤١ ق - جلسة
١٩٧٧/٥/١١)

يجب أن تكون الإصلاحات والتحسينات بالعين المؤجرة جديدة ولا يقصد من ورائها التحايل على زيادة الأجرة .

القاعدة (١٦٠)

المبدأ (٢١١) الإصلاحات والتحسينات الجسدية

بالعين قبل التأجير للمؤجر الحق في تزويدها وتقاضى مقابل أنقاع
منها .

المبدأ (٢١٢) يشترط لتقاضى المؤجر مقابل للإصلاحات

والتحسينات بالعين المؤجرة أن تكون تلك الإصلاحات

والتحسينات جديده ولا يقصد من ورائها التحويل على أحكام
الأجرة القانونية .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من أحكام القاسون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد ادخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقسم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التي تحدد على الاسس التي قررها القانون ، وأن الاصل وجوب اعمال ما اتفق عليه المؤجر والمستأجر في هذا الشأن سواء تم ذلك في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، ما لم يثبت أن القصد منه هو التحويل على أحكام القانون فيكون للنقض عندئذ سلطة التقدير .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

وجوب اعمال أرادة المتعاقدين في شأن تقويم الاصلاحات والتحسينات ما لم يكن القصد منها التحويل على القانون .

القاعدة (١٦١)

المبدأ (٢١٣) الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي
يدخلها المؤجر في العين المؤجرة يجب تقويمها وأضافه مقابل
الانتفاع بها الى أجرة الأساس .

١٩٦٢/٦/١ — محول الى الطاعن عن المؤجرة السابقة لقاء أجره شهريه قدرها ١١ ج تعدلت باتفاق لاحق مؤرخ ١٩٦٣/١/١ الى تسعة جنيهات ونصف ، واذ تبين له من الكشف بسجلات البلدية أن أجره الشقة ستة جنيهات فقد أقام الدعوى ، ويتأرخ ١٩٦٢/١٢/١٣ حكمت المحكمة بندب خبر لتحديد القيمة الاجارية على أساس أجره شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ أو أجره المثل في هذين الشهرين مع مراعاة زيادة مقابل الانتفاع بما يكون قد استجد بعد هذين الشهرين من اصلاحات وتحسينات واعمال الزيادة القانونية المقررة بالمادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وخمسم مقابل الاعفاء من الضرائب المقررة بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ . وبعد أن قدم الخبر تقريره حكمت في ١٩٦٩/١٢/٢٤ بتحديد أجره الشقة بمبلغ ٥٨٢ قرشا شهريا . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٤٤ سنة ٢٦ ق اسكندرية طالبا رفض الدعوى ، ويتأرخ ١٩٧٠/١١/٢٥ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر والجلسة المحددة تمسكت النيابة برأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن بني على ستة أسباب ، يعنى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالأسباب الأول والثاني والثالث من السبب

الخامس والسبب السادس الخطأ في تطبيق القانون والقصور في
التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه بتحديد أجره
شقة النزاع في شهرى القياس بالاستناد إلى الحكم الصادر في
الدعوى رقم ١٧٠ سنة ١٩٥٥ الاسكندرية الابتدائية الذي أقسم
بدوره على تقرير الخبير المنتدب في تلك الدعوى وأخذ بأسباب
الحكم الابتدائي في اعتبار الحكم المذكور حجة عليه مع أنه لم يكن
خصما في الدعوى التي صدر فيها الحكم آنف الذكر ، وبهذا
الطامن أن خبر تلك الدعوى لم يستند في تحديد أجره الشقة
النزاع إلى أجرتها الفعلية في شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١
أو إلى أجره المثل في هذين الشهرين وإنما قدرها جزافا مستندا
إلى أجره شقة المثل في الفترة من ١٦/٤/١٩٤٩ إلى
١٥/٧/١٩٤٩ بالمخالفة لنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١
لسنة ١٩٤٧ ، وإن أفتد الحكم المطعون فيه على تقرير الخبير
المنتدب الذي أفتد بدوره في تحديد الأجره إلى الحكم رقم
١٧٠ سنة ١٩٥٥ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، هذا
إلى أن الحكم المطعون فيه لم يرد على ما تصك به في صحيفة
الاستئناف من أن الخبير لم يراع عند تحديد الأجره زيادتها مقابل
التحسينات والأصلاحات التي أجريت في العين المؤجرة بعد
شهرى القياس .

وحيث أن هذا العنى في غير محله ، ذلك أنه بين من
الإطلاع على الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٧٠ سنة ١٩٥٥

الاسكندرية الابتدائية والمقامة من مستأجرة سابقة للمعين محل النزاع أنه أخذ بتقرير الخبير الذي استدل على أجره من المثل في شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ من اشتراك النور الخاص بها ففسى المدعى من ١٩٣٩/٧/٢٤ إلى ١٩٤٣/٩/٢٣ وشهادة البلدية الخاصة بالعوائد المربوطة عليها في سنة ١٩٤١ ولا يحال الخاص بأجرتها شاملة الزيادة القانونية في المدعى من ١٩٤١/٤/١٦ إلى ١٩٤١/٧/١٥ واستدل من هذه العناصر جميعا على أجرته من المثل في شهرى القياس وحدها بمبلغ تسعة جنيهات شهريا شاملة الزيادة القانونية وأجرة الجراج ومقابل استهلاك المياه ، لما كان ذلك وكان البين أن حكم محكمة أول درجة الذى أحال الحكم المطعون فيه الى اسبابه لم يستدل فى قضائيه بتحديد أجره المثل فى شهرى القياس الى الحكم رقم ١٩٧٠ سنة ١٩٥٥ باعتباره أن للحكم المذكور حجية ملزمة وانما الى اقتناعه بمسألة الأساس الذى أقيم عليه ، وكان لمحكمة الموضوع سلطة تامة فى استنباط القرائن ويحق لها الاستناد الى أمر تقرير فى حكم آخر طالما أن هذا الحكم مودع ملف الدعوى وأصبح ضمن مستنداتها ومنصرا من عناصر الاتهامات فيها يتنازل الخصوم فى دلالته ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطامن المضمن بسبه على الخبير عدم مراعاة زيادة الأجرة مقابل التحسينات الجديدة واعتدلت النتيجة التى انتهى اليها الخبير فى هذا الشأن ، كما ناقش التقرير الاستشارى المقدم من الطامن وخلص الى اطراحه لعدم ثبوت الأطنن التى أقيم عليها لما كان ما تقدم فان تعيب الحكم المطعون

فيه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور يكون على غير أساس .

وحيث أن الطاعن ينص بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول أن استئنافه الحكم الصادر في موضوع الدعوى من محكمة أول درجة ينصرف بقوة القانون إلى الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع منها بتاريخ ١٩٦٧/١٢/١٣ بتدب خبير لتحديد القيمة الإيجارية لشقة النزاع ، وقد تصك في صحيفة الاستئناف بأن الاتفاق المؤرخ ١٩٦٣/١/١ الذي تضمن اتفاق الطرفين على تحديد الأجرة بمبلغ تسعة جنيهات ونصف شهريا مقابل الامتيازات الجديدة هو اتفاق صحيح قانونا ومنج لكافة آثاره ، إلا أن الحكم المطعون فيه انتهى في أسبابه إلى أن الحكم بتسديد الخبر تضمن قضاة قطعيا بطلان هذا الاتفاق ، وقد حاز هذا القضاء قوة الأمر المقضي بعدم استئنافه في الميعاد في حين أنه وفقا للمادة ٣٧٨ من قانون المرافعات السابق لا يجوز الطعن في الحكم المذكور إلا مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع وأن استئناف الحكم المنهى للخصومة يستتبع حتما استئناف الحكم السابق عليه صلا بالمادة ٢٢٩ من قانون المرافعات ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النقص مردود ، ذلك أنه بالرجوع إلى الأوراق يبين بأن الطاعن تصك ، أمام محكمة أول درجة بالاتفاق المؤرخ ١٩٦٣/١/١ المتضمن أن المطعون عليه ارتضى تحديد أجرة شقة النزاع بمبلغ تسعة جنيهات ونصف بمرأاة ما قام به الطاعن من

اصلاحات في العين المؤجرة بعد شهرى القياس ، وأئذ الطعمون عليه قيام الطاعن بها ، وأوردت المحكمة الابتدائية في أسباب حكمها المؤرخ ١٣/١٢/١٩٦٧ أن الاتفاق آف الذكر باطل ولا يعتمد به في شأن تحديد الأجرة القانونية ، ولما كان من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انقطاع المستأجر بها الى أجرة الأساس ، فإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن النقص منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير ، وكان مؤدى هذا الذى قرره الحكم الصادر ببندب الخبر أنه قضى بعدم أحقية الطاعن في تقويم مقابل الاصلاحات والتحسينات الجديدة طبقا لاتفاقه مع الطعمون عليه الحاصل في ١/١/١٩٦٢ ولم يبق الا سلطة المحكمة في التقدير ان ثبت وجود تحسينات أو اصلاحات جديدة ، لما كان ذلك فان ما قضى به الحكم الصادر ببندب الخبر يكون قد بت في شق من الموضوع كان مثار نزاع بين الطرفين وأنهى الخصومة في شأنه ، وكان يجوز الطعن فيه استقالا بطريق الاستئناف وفقا للمادة ٣٧٨ من قانون المرافعات السابق الذى صدر الحكم المذكور في ظله ، ولا يعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — مستأنفا باستئناف الحكم الذى صدر بعد ذلك في موضوع الدعوى ، لما كان ما تقدم فان في تراخى الطاعن الطعن على ذلك الحكم خلافا للميعاد يجعل قضاؤه سالف البهتان حائزا قوة الأمر المقضى ،

واذ ~~الحكم المطعون~~ ~~في~~ هذا ~~الظرف~~ ~~انه~~ لا يكون قد خالف القانون .

وحيث ان الطاعن ينص بالسبب الثالث والشق الأول من السبب الخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، ونسب بيان ذلك بقول ان الحكم استند في قضائه بتحديد أجره شقة النزاع الى الأجرة المقدرة بالحكم رقم ١٧٠ سنة ١٩٥٥ والستى تشتمل أجره الشقة وأجرة الجراج ومقابل استهلاك المياه ، ولما كان المطعون عليه لا ينتفع الا بالشقة فقط فقد استنزل الحكم مبلغ ٢ جنيه مقابل أجره الجراج مستندا في تحديد هذا المبلغ الى اطلاق طرفي الخصومة أمام الخبير في حين أنه لا يجوز الأخذ بهذا الاطلاق لأنه ينصرف الى تحديد الأجرة وقت مباشرة المأمورية أمام الخبير فيقع باطلا وفقا للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتي أبقي عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ كانت أجره الجراج في شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ أو أجره المثل في هذين الشهرين هي الواجب خصمها ، فان الحكم باستنزائه مبلغ ٢ جنيه أجره للجراج ومبلغ ٥٠٠ جنيه مقابل استهلاك المياه حال أن الطرفين لم يتفقا على تحديد مقابل استهلاك المياه ، يكون قد حدد أجره شقة النزاع على خلاف أحكام المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وحيث ان النص صحيح في صدد تقدير أجره الجراج ، ذلك أنه وان اطلق الخصمان أمام الخبير الذي يدينه محكمة الدرجة

الأولى على أنها مبلغ جنبيين شهريا وكان لا يبين من محاضر أعمال
الخبر أنه روى في هذا التحديد شهرا القياس في أغسطس ١٩٣٩
وأبريل ١٩٤١ خلافا لحكم المادتين ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة
١٩٤٧ و ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، إذ كان خصم
الحكم لا جرة الجراج على هذه الطريقة المخالفة من أجرة الشقة
يجعل تحديدها هي الاخرى مخالفا للقانون فانه يكون متعينا نقضه
في خصوص هذا الشق وحده ، والنقض غير سديد بالنسبة لتقدير
مقابل استهلاك المياه ، وذلك أن الحكم أورد أن الطرفين اتفقا بأن
استهلاك المياه يعادل خمسين قرشا شهريا تقريبا ، وهو استخلاص
مبالغ للودي اتفقا لهما في محضر أعمال الخبر ، ويدخل في حدود
سلطة محكمة الموضوع في تحصيل فهم الواقع ، فان النقص بهذا
الشق يكون على غير أساس .

(الظعن رقم ٧٧ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٤/١/١٩٧٦)

القاعدة (١٦٢)

المبدأ (٢١٦) الأصلاحات والتحسينات للصيقة التي

يحددها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير يجب تقييمها وإضافتها
مقابلها إلى الأجرة .

المبدأ (٢١٧) يجب أعمال إرادة الطرفين - المؤجر

والمستأجر - في شأن تقدير مقابل الانتفاع بالأصلاحات

والتحسينات ما لم يكن هناك تحايل على القانون .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاملاحات والتحسينات
النصيقة الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة
قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة
التي تحدد على الاسس التي قررتها تشريعات اجار الاماكن
المتعاقبة ، واذا اطلق الطرفان على ذلك وجب اصال اتفاقهما
لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي
عندئذ سلطة التقدير .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/١)

القاعدة (١٦٣)

المبدأ (٢١٨) الاملاحات والتحسينات الجديدة التي

يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة في المباني المنشأة

قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها

الى الاجرة التي تحددت على الاسس التي قررها القانون ١٢١

لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

لما كان المستفاد من احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون الموجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التي تحدد على اساس التي قررها ذلك القانون وأن الاصل وجوب اعمال ما انطبق عليه المتعاقدان في هذا الشأن سواء تم ذلك في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق لاحق ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير .

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٨ / ١١ / ٢٩)

القاعدة (١٦٤)

المبدأ (٢١٩) بالنسبة للأماكن المنشأة قبل يناير

١٩٤٤ تحتسب الاجرة على اساس الاجرة الفعلية أو اجرة المثل

في شهر ابريل سنة ١٩٤١ — يجب أن تعدل الاجرة عند إضافة

تعديلات جوهرية أو تحسينات ويدخل فيها كل ما يعود على

المستأجر بزيادة في المنفعة بالعين المؤجرة أو توفير الطمأنينة له

في بقائه بها . . .

الحكم

لما كان من المقرر اعمالاً لحكم المادة الرابعة من القانون رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن
المشرع اتخذ أساساً لحساب الحد الأقصى لأجرة الأماكن المنشأة
قبل يناير سنة ٤٤ الأجرة الفعلية التي كانت مؤجرة بها في شهر
أبريل سنة ١٩٤١ فإذا لم تكن مؤجرة في هذا التاريخ وجب التعويل
على أجرة المثل عن ذلك الشهر وأنه يجب عند تحديد الأجرة
القانونية تقوم الانشآت والاصلاحات والتحسينات وهي كل ما من
شأنه التغير من معالم العين المؤجرة أو كيفية استعمالها غيد خل
فيها كل ما يعود على المستأجر بزيادة في المنفعة أو بتسهيل
الانتفاع بالعين المؤجرة أو بتوفير الطمأنينة له في بقاءها . . .
(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢)

لمحكمة الموضوع تعد بر مقابل التحسينات إذا لم يتم الاتفاق عليها
بين المؤجر والمستأجر أو كان اتفاقهما يخالف القانون .

القاعدة (١٦٥)

المبدأ (٢٢٠) التحسينات التي يضيفها المؤجر المبنى

العين قبل التأجير وكل مزيه جديد • يوليها للمستأجر بحسب
الاتفاق على تقييمها وأضاف ما يقابلها إلى الأجرة القانونية •

المبدأ (٢٢١) يجب أعمال إرادة المتعاقدين فـ

شأن تقييم التحسينات التي يضيفها المؤجر إلى العين

المؤجرة ما لم يكن القصد منها التحايل على القانون .

المبدأ (٢٢٢) إذا ثبت أن القصد من أتفااق

المتعاقدان على مقابل الأنتفاع بالأصلاوات والتحصينات هو

التحايل على الأحكام الآمره فى القانون يكون للقاضى فى مسنده

الحالة سلطة تقدير قيمة المقابل .

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر أن يزيد على
الاجرة المحددة وفقا للأسس القانونية قيمة ما يضيفه الى العيين
المؤجرة قبل تأجيرها من تحسينات جديدة ينتفع بها المستأجر وأنه
يعتبر فى حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليهها
المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقابلها — بعد تقييها — الى
الا اجرة والواجب فى هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ، فـما
لم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الاحكام الآمرة فـى
القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

(الطعن رقم ٩٠٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٧)

القاعدة (١٦٦)

المبدأ (٢٢٣) تحديد أجرة الاماكن التى انشئت قبل

أول يناير سنة ١٩٤٤ — الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي
يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقسم
ويضاف ما يقابل الانخفاض بها الى الاجرة ويعتبر في حكم الاصلاحات
والتحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر ويعتبر اعمال
اتفاق الطرفين على مقابل ذلك ما لم يثبت أن الغرض منه التحايل
على القانون .

الحكم

ان المستفاد من أحكام القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما
جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة
التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقسم
ويضاف ما يقابل الانخفاض بها الى الاجرة التي تحدد على الاسس
التي يقرها ذلك القانون . فاذا ما اتفق الطرفان على ذلك وجب
اعمال اتفاقهما ، ما لم يثبت أن الغرض منه التحايل على أحكام
القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير ، ويعتبر في حكم
التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ، كل ميزة
جديدة يوليها للمستأجر ، فتقوم وتضاف الى الاجرة المحددة في
شهر ابريل سنة ١٩٤١ ويتكون من مجموعها اجرة الاساس ، على
أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة .

(الطعن رقم ٧٠٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٢/١٢/١٩٧٩)

المادة (١٦٧)

المبدأ (٢٢٤) يجب أعمال ارادة الطرفين - المؤجر
والمستأجر - بشأن مقابل الأنقطاع بالاملاحات والتحصينات
الجديدة بالمعين المؤجرة .

المبدأ (٢٢٥) اذا خلا العقد من الإشارة المنسب أن
الزيادة في الأجرة مقابل التحسينات المستحدثة بالمعين المؤجرة
يكون لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات .

المحكمة

يجب وفق الفقرة الاولى من المادة ١٤٢ من القانون المدنى
أن يتضح من عقد الايجار أو الاطلاق اللاحق انصراف ارادة الطرفين
الى أن الزيادة هي مقابل التحسينات المستحدثة على هذه الحالة
يتمين على القاضى أن يتزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون .
وأن يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضيقه
أو يعرض لتقويم هذه التحسينات . متى استبان له أن الاطلاق له
سمة الجددية وخلا من شبهة التحويل على احكام القانون . لما كان
ذلك وكان البين من عقد الايجار المبرم بين طرفى التدامى أنه جاء
خلوا من أية اشارة الى أن هناك شة اطلاق على أن زيادة الاجرة
المحددة فيه هي مقابل الاملاحات والتحصينات المستحدثة . وكان

ما أورد. الحكم من خضوع تقدير مقابل هذه التحسينات لرقابة القاضي لا مخالفة فيه للقانون ، ذلك أنه عند التفسير المستندات المقدمة له واستخلاصها يمكن استخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى وهو في مطلق حقه بلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها يحتمل عباراتها ولا خروج فيها من المعنى الظاهر لها .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

استقلال محكمة الموضوع بتقدير الفترة اللازمة لاستهلاك التحسينات .

القاعدة (١٦٨)

المبدأ (٢٢٦) التحسينات التي يجريها المؤجر بالعين

المؤجرة تستقل محكمة الموضوع بتقدير الفترة اللازمة لاستهلاكها .

الحكم

إذا كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التي توزع فيها استهلاك التحسينات التي تقوم وتضاف إلى الأجرة يدخل في سلطة التقديرية للقاضي الموضوع ، متى أورد الاعتبارات المعبرة لها وكان الحكم قد أفصح عن وجهة نظره باعتبارات سائغة ، فليس للنقض عليه ما يحسمه رقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

لا يجوز للمؤجر أن يقاضى أزيد من مقابل الاصلاحات والتحسينات

القاعدة (١٦٩)

المبدأ (٢٢٢) التحسينات والانشاءات بالمعين المؤجرة

وجوب تميمها واطانة مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة القانونية .
اقتضاء المؤجر زيادة في الأجرة تجاوز هذا المقابل . غير جائز ،
سواء أنشأها المؤجر أو أنشأها المستأجر وتلكها المؤجر .

المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن التحسينات والانشاءات التي تضاف الى الميعن المؤجرة يستحق عنها المؤجر زيادة في الأجرة تقوم بضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررها ذلك القانون ، ولا يجوز للمؤجر اقتضاء زيادة في الأجرة تجاوز ما يستحق مقابل الانتفاع بتلك التحسينات والانشاءات سواء في ذلك أنشأها المؤجر أو أنشأها المستأجر وتلكها المؤجر .

المحكمة

ملاحظة : تذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فسي
احاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٤٦١ لسنة ١٩٦٧ مدنى . كلى د منهور يطلب الحكم بصحة المرض والاياداع لجالسغ

الأجرة المبينة بصحيفة الدعوى استنادا الى أنه يستأجر العقار المبين
بهما من وزارة الأوقاف — المطعون ضدها الأولى — بأجرة شهرية
مقدارها ٤ ج و ٥٥٥ م وقد استحققت عليه أجرة الدعة من أول
يونية سنة ١٩٥٩ حتى آخر أغسطس سنة ١٩٦٧ فعرضها على الوزارة
على يد محضر ثم أودعت خزينة المحكمة لعدم استلامها فأقامت الوزارة
المطعون ضدها الأولى دعوى فرعية ضد المدعى — الطاعن — بطلب
الزامه بتسليم المدين المؤجرة خالية مما يشغلها والزامه بأن يدفع لهما
بلغ ١٣٦٠ جنيهها قيمة مقابل الانتفاع بالعقار محل النزاع عن المدة
من أول يناير سنة ١٩٦١ حتى ١/٨/١٩٦٧ وضاعده بالقانونية من
تاريخ المطالبة الرسمية حتى المصاد مع رفض دعواه • وتاريخ
١٩٦٨/٤/١٧ قضت المحكمة أولا — برفض الدعوى الأصلية برفضها •
ثانيا — برفض الدعوى الفرعية برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة بالنوعى
واختصاصها برفض الموضوع بالزام المدعى عليه فيها — الطاعن — بشأن
يدفع لوزارة الأوقاف المطعون ضدها الأولى — مبلغ ١٣٦٠ ج وفوائده
بواقع ٤ % منها من تاريخ المطالبة القضائية الحاصلة فى ١٠/١/١٩٦٨ •

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٤٩ سنة ٢٤ ق
المكدرية بتاريخ ٢٩ يناير سنة ١٩٧٠ حكمت المحكمة أولا — برفض
الدفع بعدم جواز الاستئناف وقبول الاستئناف شكلا ثانيا — برفض الدفع
بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى واختصاصها • ثالثا — برفض
موضوع الاستئناف برفضه وتأييد الحكم المستأنف •

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقد تمت النيابة العامة

مذكرة أبدت فيها الرأي بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه • وهو
الطعن على المحكمة في قرينة المشورة فحدد جلسة لنظره وبهم
الترتبات النيابة العامة برأيها •

ثانياً : الحكم :

وحيث أن ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه أقيم
قضاء على أن الطاعن أحد المنشآت بالمين المؤجرة على نفقته لتحسين
انخفاضها وارضى زيادة الأجرة بما يقابل زيادة الانخفاض ومن ثم فلا
تطبق قوانين الأماكن المؤجرة بالنسبة لتحديد الأجرة لأن مجال
تطبيقها أن يكون المؤجر هو الذي أحدث المنشآت من ماله وهذا الذي
قاله الحكم ينطوي على مخالفة القانون وتناقض وقصور لأن المؤجر تملك
المنشآت بموجب عقد الإيجار واستحق زيادة في الأجرة مقابل انخفاض
بها والمبرة في تطبيق قانون إيجار الأماكن هي بمثابة الأجرة مقابل
زيادة الانخفاض بصرف النظر عما إذا كان المؤجر أو المستأجر هو الذي
أحدث التحسينات التي زادت الانخفاض بالمين المؤجرة •

وحيث أن هذا النقص شديد ذلك أن المنشاء من أحكام القانون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن التحسينات والانخفاضات التي تنسب إلى المين
المؤجرة يستحق فيها المؤجر زيادة في الأجرة تقوم وبها مقابل انخفاض
المستأجر بها إلى الأجرة التي تحددها على الأمر التي قررها ذلك
القانون ولا يجوز للمؤجر اقتضاء زيادة في الأجرة تجاوز ما يستحق مقابل
الانخفاض بملك التحسينات والانخفاضات سواء في ذلك أنفاها المؤجر أو
أنفاها المستأجر وتملكها المؤجر •

وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مخطئاً ففى تطبيق القانون وتعيين نفيه دون حاجة لتبحث باقى أوجه الطعن •

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٤٠ فى جلسة ١٢/٥/١٩٧٥)

رفض دفاع الموجربأن زيادة الأجرة كان مردهاً الاصلاحاً تباً للمعين
الموجرة لا تجوز المجادلة فيه أمام محكمة النقض

القاعدة (١٧٠)

البدأ (٢٢٨) رفض دفاع الموجربأن زيادة الأجرة كان مردهاً
اصلاحاً تباً للمعين الموجرة وأن الأجرة السابقة لها كانت على سبيل
المجايلة - استناد الحكم فى ذلك الى أسباب سائفة - عدم جواز
المجادلة فى ذلك أمام محكمة النقض •

الحكم

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت فى مدواته أن المحكمة لا تعمل على ما دفع به الطاعنان من أن زيادة الأجرة فى عقد الإيجار المطعون عليه مردهاً الى اصلاحاً تاً أو تحسيناً تاً أجريت فى الشقة لعدم قيام الدليل على حصولها ، ولأنها لو كانت روجيت عند تحديد الأجرة لما فات الموجر - الطاعن الاول - النص عليها عند تحرير العقد كمبرر للزيادة ، واستدل أيضاً على عدم جدية هذا الادعاء بعدم التاسب بين الزيادة وبين نوع الاصلاحات المدعى باجرائها خاصة وأنها من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على سلامة المعين ويلزم بها الموجر قانوناً ،

وكان الحكم قد أبرز أنه لم يرق في الأوراق دليل تطعن اليه المحكمة على أن الطاعين — الموجرين — كانوا يتقاضيان من المستأجر السابق أجرة تقل عن الأجرة القانونية على سبيل المجاملة ، وكان ما أورد ، الحكم على النحو السابق يتضمن الرد الكافي على كل ما أثاره الطاعنان — الموجران — من أوجه دفاع وما ساقاه من حجج وما استدل به من قرائن الاجوال ، فان ما جاء بسبب النعى لا يعد وأن يكون جند لا موضوعا مما تستقل به محكمة الموضوع ولا يقبل التحدى به أمام محكمة النقض .

(طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٩٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

لا يجوز الزام الموجر باستيفاء ما أنفق في سبيل الإصلاحات والتحسينات من المستأجر دفعة واحدة بدلا من اضافة ما يقابلها الى الأجرة

القاعدة (١٧١)

المسند (٢٢٩) يجب اضافة مقابل الإصلاحات والتحسينات التي يجريها الموجر قبل التأجير الى الأجرة القانونية ، ولا يجوز الزام الموجر باستيفاء ما أنفق في هذا السبيل من المستأجر بدلا من اضافة ما يقابلها الى الأجرة الا اذا قبل الموجر ذلك صراحة .

يشترط في التحسينات والإصلاحات التي يستحق الموجر في مقابلها زيادة في الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذي قام بها ، وإن كان المالك يستفيد بأجراء التحسينات في ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره

للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من إيفاء المطعمون عليها — الموجرة ما أنفقته في أداء التحسينات دون إضافة ما يقابلها إلى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الاصل أنه يتمين عليهم هذه التحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية فإنه لا يجوز العدول عن هذا الاصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم قصور أن هو أثقل الرد على هذا الطلب الذي خلت الأوراق من دليل على قبوله .

المحكمة

ملاحظة : تذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها في احاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١٠٢١٨ سنة ١٩٧١ مدني أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد المطعمون عليها طالبا الحكم بخفض أجره العين المؤجرة له إلى مبلغ ٢٥ جنيه وقال بيانا لدعواه أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٦/١/١ استأجر من المطعمون عليها شقة بالعقار رقم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ لقاء أجرة شهرية قدرها ٤٠ جنيه منها مبلغ ٢٥ جنيه يمثل الأجرة الأصلية والباقى كقابل لتحسينات العين المؤجرة وأن لا تختلف باقى شقق العقار عن العين المؤجرة له ، رغم أنه لم يصف إلى أجرتها الأصلية مقابلا لأية

تعميمات ، فقد أقام دعواه ، بتاريخ ١٩٧٠/٥/٢٨ حكمت المحكمة
بندب مكتب الخبراء لبيان تاريخ انقضاء من النزاع وتعدد أجرتهما
القانونية مع مراعاة ما أدخل عليها من اصلاحات وتعميمات واضافات
وتخصمها واضافة مقابل انقضاء المستأجر بها وبعد أن قدم الخبير تقريره
عادت فحكمت في ١٩٧٢/٤/٦ بتخفيض أجرة شقة النزاع الى مبلغ ٣٤
جنيه و ٥٠٠ مليم . استأنفت المطعون عليها هذا الحكم بالاستئناف
رقم ٥٥٥ ٥٥٥ ٥٥٥ القاهرة طالبة رفض الدعوى كما استأنفته
الطاعن بالاستئناف رقم ٥٥٥ ٥٥٥ ٥٥٥ القاهرة طالبا القضاء له
بطلانته ، بتاريخ ١٩٧٤/١/٣١ - قضت بعد ضم الاستئنافين برفض
استئناف الطاعن ، وفي استئناف المطعون عليها بالغاء الحكم المستأنف
ورفض الدعوى . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقد مست
النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، عرض الطعن على
هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة
الترمت النيابة رأيتها .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن الطعن أقيم على خمسة أبواب ينحى بها الطاعن على
الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال
والقصور في التبرير ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم استدل من ابرام
عقد الايجار في غضون سنة ١٩٦٦ ان تقدير قيمة التحسينات كان ملحوظا
فيها أحكام التبرعات الاستثنائية بما تتسع معه المناقشة في قيمتها الا
اذا ظهرت مفارقة كسيرة في حقيقة قدرها ، وان غاد تقرير الخبراء

ان المقابل الذى ارتضاه المستأجر لهذه التحسينات لامفلا فيه وان
 انعمت الموازنة بين عين النزاع وبين شقة المثل فان الطاعن يكون قد
 عجز عن اثبات مدعاه فى حين أن عقد الايجار جاء خلوا مما يشير الى
 أنه روى فى تحديد الاجرة الاصلية ما يقتضى به التشريعات الاستثنائية
 المتعاقبة ، وقد تسك الطاعن بأن التحسينات المقدر لها مقابل انتفاع
 بالعتق توجد فى باقى وحدات المقار المتألفة مما مؤداه التسك بالتحليل
 على القانون لزيادة الاجرة وانقضاء ارتضاءاتها ، وهو موجب لدخل القضاء
 لتقدير قيمتها ، ولما كانت هذه التحسينات من قبيل الزايات اللصيقة
 بالعين المؤجرة والتي لا يمكن الانتفاع بدونها مما يلتزم معه تهممها
 وضافتها الى الاجرة القانونية ، فانه لا يسوغ ذهب الحكم فى تقريره
 امتناع المناقشة حولها • هذا الى أن الحكم استخلص عجز الطاعن عن
 اثبات دعواه من انعدام عنصر الموازنة بين عين النزاع وشقة المثل ، مع
 أن شقة القياس كانت بذات العقار والتماثل قائم بينهما فيما عدا الاختلاف
 فى بعض التحسينات اللصيقة التى لا تمس جوهر القارنة بالاضافة الى
 أن الحكم التفت عن طلب الطاعن دفع مقابل التحسينات نقدا للمطعون
 عليها نظير الافتصار على الاجرة الاصلية ، وهو ما يعيبه بالخطأ نهى
 تطبيق القانون والقضاء فى السداد والقصور فى التسبيب •

وحيث أن النعى مردود ، وذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه
 المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد
 أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم بضاف ما يقابل انتفاع
 المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسمى التى قررتا تشريعات
 ايجار الاماكن المتعاقبة واذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمسال

اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحليل على أحكام القانون فيكون للقاضي عند تقدير سلطة التقدير ، وكان الواقع في الدعوى أن : تطاع من أقامها على سند من القول بأن الثابت في عقد : إيجار المبرم بينه وبين المطعم عليها أن الاجرة الأصلية للمعين المؤجرة هي ٢٥ ج يضاف إليها مبلغ ١٥ ج مقابل التحسينات الجديدة ، وأن هذا المقابل لا محل له لما استبان من أن جميع الشقق الأخرى بذات العقار تمسوى نفس التحسينات دون أن تضاف إلى أجرتها الأصلية أية زيادة مقابلها ، لما كان ذلك وكانت التحسينات التي أثبتت الخبير المتدب وجودها تعد من قبيل المزايا اللصيقة بالمعين وليس لها كيان مستقل بحيث لا يمكن القول بأن مقابلها لا يخضع في تقدير الطرفين له لأية رقابة قضائية ، مما ينبئ معه أن يضاف ما يقابل الانقاع بالاضاحات والتحسينات المستحدثة إلى الاجرة القانونية طالما لم تكن مبالغ فيها وكان الحكم المطعمون فيه قد أقام قضاء على أن تقدير الخبير لمقابل التحسينات الموجودة بالمعين المؤجرة يفوق كثيرا المقابل المتفق عليه بين الطرفين وأن المؤجرة المطعمون عليها لم تكن مبالغة في تقديرها لمقابل هذه التحسينات التي ارتضاها المستأجر ، وكان لهذا الذي قرره الحكم مأخذ من تقرير الخبير إذا قدر التحسينات بما يولزى مبلغ ١٤٠ ج مما يسوغ أن قدر مقابل الانقاع المتفق عليه بالعقد بما يتفق مع تكلفتها وقت احتسابها مما يخفى معه أي غش ، وكان لقاضي الموضوع الملطة الثامة في استخلاص توافر عناصر الغش من وقائع الدعوى وقد ر ما يثبت به هذا الغش وما لا يثبت متى كانت الوقائع تسمح له ، فان غاد ما تقدم أن الحكم أصل اتفاق المتعاقدين بشأن تقدير مقابل الانقاع بالتحسينات التي أدخلت على

عين النزاع منتهيا الى أنه لا يتضمن تحايلا على القانون • لما كان ذلك وكانت الدعوى السابقة كافية لحمل قضاء الحكم • فإنه لا يعيبه استطراده •
تهدا الى تقريرات متعلقة بمدي الجدول حول قيمة التحسينات اذا لزم
تكن هناك مغارقة كبيرة في تقديرها أو المنازعة حول انعدام مجال المقارنة
بين شقة النزاع وشقة المثل أيا كان وجه الرأي فيها طالما أن المنازعة
الماثلة لا تستطيل الى تحديد الاجرة الاصلية للعمين وطالما أن هذه
التقريرات غير مؤثرة في جوهر قضائه • لما كان ما سلف وكان يشترط
في التحسينات والاصلاحات التي يستحق المؤجر في مقابلها زيادة نفسى
الاجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص • ودون أن
يكون المستأجر هو الذي قام بها • وكان المالك يستفيد بها جسميا
التحسينات في ملكة العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعممين
وليس بمجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة
على محكمة الموضوع من إغناء المطعون عليها ما أنفقت في أداء التحسينات
دون اضافة ما يقابلها الى الاجرة الاصلية بعيدا عن قصد المؤجر • وكان
الاصل أنه يتمين بهيم هذه التحسينات واطافة قابل الانقاع بها الى
الاجرة القانونية فإنه لا يجوز العدول عن هذا الاصل دون قبول صريح من
المؤجر ويكون لا على الحكم أن هو أقل الرد على هذا الطلب السدى
خلت الأوراق من دليل على قبوله ويكون النعى عليه بالخطأ في تطبيق
القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التقييم على غير أساس •

ولما تشدد متممين رفض الطعن •

اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة من العين
المؤجرة •

القاعدة (١٧٢)

المبدأ (٢٣٠) اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا
المستقلة من العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد منه التحايل
على القانون مثال بشأن جراج سيارة •

الحكم

وحيث أن الطعن أقيم على سبب واحد تنمى به الطاعنة
على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون لانه
قضى بإخضاع أجرة الجراج المتفق عليها في البند الثالث
من ملحق عقيد الايجار لأحكام القانون ١٢١ لسنة
١٩٤٧ ، في حين أن الوقائع الثابتة في الدعوى تفيد أن
الشركة الطاعنة لم تكن تقدم الى المظنون عليه مجسرد
مكان لا يواءم سيارته وانما كانت تخولسه أيضا خدمات أخرى
مستقلة عن المكان المؤجر ، ومقابل هذه الخدمات لا يخضع
لتحديد قانون ايجار الاماكن وانما للطرفين المتعاقدين كامل
الحرية في تقديره دون أى رقابة •

وحيث أن هذا النعمى صحيح ، ذلك أن الثابت بدونات الحكم
الابتدائي الذي أيد الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه أن الخبير
قرر أن أجرة إيواء السيارة الواحدة طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
مقدارها ١ جنيه و ٦٥٠ مليماً إلا أن صهبة الطاعة لم تقتصر على
سجود تأجير الحيز المكاني لإيواء السيارة وإنما بجانب ذلك تعدى محدّدات
أخرى للمطعون عليه هي دفع قيمة المياه المستهلكة وأجرة الكهرباء وأجور
العمال القائمين بحراسة العربات والموتولين تشغيلها كما تتحمل ثمن
كافة الادوات ، وأن مقابل هذه الخدمات في ارتفاع مستمر وربت الحكم
على ما تقدم تقدير أجرة إيواء السيارة الواحدة عاملة هذه الخدمات بمبلغ
ثلاثة جنيهات شهرياً ، وكانت الاجرة المثق عليها في البند الثالث من
ملحق عقد الإيجار تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا
أخرى خولتها المؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادي
بالمكان المؤجرة وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالي للمزايا
آتفة الذكر اختلاطاً يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه
لم يذهب إلى أن جميع هذه المزايا قد اتخذت ذريعة للتحويل على أحكام
القانون ، ولما كان من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة —
أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستمدة من الميراث أو من حصة
هذه المزايا يبقى محرراً غير خاضع لقوانين تحديد الاجرة ، فإذا انغمس
الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب أعمال انهما ما لم يثبت أن
القصد منه هو التحويل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة
التقدير لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخبير قد حدد أجرة
الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ ١ جنيه و ٦٥٠ مليماً ،

وأطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الاجرة يبلغ ثلاثة جنيهاً على سند من أن أسعار هذه الخدمات تفسى ارتفاع مستمر ، متجافاً عن أن الاتفاق فى هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين . ودون أن يدل على أن هناك تحايلاً على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم وإن لم يدع المظنون عليه وجود تحايل على أحكام القانون فإنه يتمين الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى .

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٢٦/١/٧)

القاعدة (١٢٣)

المبدأ (٢٢١) الإصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر قبل التأجير وكل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر يجب تقييمها وإضافتها إلى الاجرة القانونية ويخضع هذا التقييم لرقابة القضاء .

المبدأ (٢٢٢) الترخيم والتأجير من الباطن يعد مزية جديدة يجب تقييمها وإضافة مقابلتها إلى الاجرة .

الحكم

مؤدى نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٢ — وطلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الإصلاحات والتحسينات التى يدخلها

المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم مضاف ما يقابل انقضاء
المستأجر بها الى الاجرة التي تحدد على الاسس التي قررها القانون ،
وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الايجار ذاته أو نفس
اتفاق لاحق ، ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر
للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم رخص لـ
المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها الى الاجرة المحددة
في شهر أبريل سنة ١٩٤١ وتكون من مجموعها اجرة أساس ، على أن
يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/١٨)

النص في عقد الايجار على أن الغرض هو استعمال العين المؤجرة
فندقا لا يعد ميزة جديدة

القاعدة . (١٧٤)

البدا (٢٣٣) الاصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين
المؤجرة تعد ميزة جديدة يجب تقويمها واضافة الانقضاء بها الى
الاجرة .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة
التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم مضاف ما يقابل
الانقضاء بها الى الاجرة التي تحدد وفقا للاسس التي قررها القانون رقم
١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الناجمة فيه والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

باعتبار أن هذه الاصلاحات والتعديلات تعتبر مزية جديدة اضافية
يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها •

المبدأ (٢٣٤) النص في عقد الايجار على أن الغرض هو
استعمال المين المؤجرة فندقا وأن القيمة الاجارية لها تحدد
طبقا لتقدير اللجنة فانه لا محل لاعتبار هذا الاستعمال مزية جديدة
تقوم بضاف مقابل الانقاع بها الى الاجرة •

اذ كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الايجار المبرم بين
الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال المين المؤجرة فندقا وأن
القيمة الاجارية لها تحدد طبقا لتقدير لجنة تقدير الاجارات ، فانه
لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه في العقد مزية جديدة
اضافية تقوم بضاف ما يقابل الانقاع بها الى الاجرة التي حددتها لجنة
تقدير الاجارات ، وان خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر
الانقاع المقصود من الايجار وهو استغلال المين فندقا مزية يستحق
المؤجر مقابلها وفق المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧
والسادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ اللذين لا تخضع المين
المؤجرة لاحكام أى منها فانه يكون قد خالف القانون •

المحكمة

ملاحظة : تذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لاهميتها فسي
احاطة القارئ بالمحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتصل في أن مورث الطاعنين في الطعن رقم ٢٩٥ سنة ٤١ ق - المؤجرة - أقام ضد المظعون عليهما فيه - المستأجرين - الدعوى رقم ٣٢ لسنة ١٩٢٠ مدنى أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية - طالبا الحكم بتحديد أجرة الأذوار الثلاثة المؤجرة اليهما ببلغ ٩٧ جنيه و ١٢٠ مليم شهريا شاملة الزيادة القانونية بواقع ٢٠% وذلك اعتبارا من ١/٢/١٩٦٢ والزائما بأن يدفعوا له مبلغ ١٥٤١ جنيه و ٥٢٠ مليم عن المدة من ١/٢/١٩٦٢ حتى ٣١/١٢/١٩٦٩ ، وقال شرحا لها أن المظعون عليهما استأجرا العقار المملوك له والكائن بطريق الجبلش رقم ٩٠ بمدينة الاسكندرية بموجب عقد مؤرخ ٧/١/١٩٦٢ بقصد استغلاله فندقا ، ونفى في العقد على تحديد الاجر طبقا لقرار لجنة تقدير الإيجارات ، ودفعوا له مقدما مبلغ ١٧٠٠ جنيه ، واذ تم استلام العين في ١/٢/١٩٦٢ تم أصدرت اللجنة المختصة قرارها بتحديد أجرتها ببلغ ٥٧ جنيه و ٦٠٠ مليم شهريا ، وكان استغلال العين مفروشة يعتبر ميزة تقوم وتجزئ زيادة الاجرة بعد أقصى ٢٠% ، ورفض المظعون عليهما احتسابها فقد أقام الدعوى . وتاريخ ٢٢/٤/١٩٢٠ حكمت المحكمة بتحديد الاجرة بواقع ٩٧ جنيه و ١٢٠ مليم شهريا شاملة الاجرة الاضافية بواقع ٢٠% اعتبارا من ١/٢/١٩٦٢ والزائم المظعون عليهما بأن يدفعوا لمورث الطاعنين مبلغ ١٤٥١ جنيه و ٥٢٠ مليم استأنف المظعون عليهما - المستأجران - هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٢٥ لسنة ٢٦ ق الاسكندرية طالبين الفاء والحكم أصليا بعدم اختصاص

المحكمة ولائيا بنظر الدعوى معدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها
واحتما طيا رفض الدعوى . توفى المالك المستأنف عليه وحل محل نفسه
الطاعون . بتاريخ ١٩٧١/١/٢٠ حكمت محكمة الاستئناف برفض
الدفعين وتعديل الحكم المستأنف بجعل بدو سريان الاجرة القضى
بها من ١٩٦٩/٨/١٨ بدلا من ١٩٦٧/٢/١ وتخفيض المبلغ
المحكوم به الى ١٧٧ جنيه و ٧٥٢ مليم . طعن المستأجران فى هذا
الحكم بطريق النقض وقيد طعنهما برقعة ٢٩٤ لسنة ٤١ ق ، كما طعن
فيه ورثة المؤجر وقيد طعنهم برقم ٢٩٥ لسنة ٤١ ق ، وقدمت النيابة
العامة مذكرة فى كل من الطعنين أبدت فيهما الرأى بالرفض ومعرض
الطعنين على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأيت أنهما جديران بالنظر ،
والجلسة المحددة أمرت المحكمة بضم ثانيتهما الى الاول ليصد رفيهما
حكم واحد ، والتزمت النيابة رأيهما فيهما .

ثانيا : الحكم :

حيث أن ما ينعم الطاعان على الحكم المطعون فيه مخالف للـ
القانون ، وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم قضى برفض الدفع معدم
جواز نظر الدعوى مضافة علاوة قدرها ٧٠ ٪ الى الاجرة المحددة
بمعرفة لجان تقدير الاجارات طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على
سند من أن المنازعة لا تصب على تقدير اللجان للاجرة وانما تنحصر فى
تقدير العلاوة القانونية التى فرضتها القوانين المتعاقبة لاجار الاماكن
ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بخأن التأجير مفروشا ، وأنه يتمتعين
تطبيق هذه القوانين على البانى الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦

لسنة ١٩٦٢ ، في حين أن هذا القانون أتى بمعايير مادية بحتة لتحديد الاجرة تقوم على احتساب نسب معينة من قيمة الأرض والمباني توزع على وحدات البنى ، وهو تحديد لا يقتصر على المالكين المعسدة للسكنى وإنما يمتد الى الأماكن التي تؤجر لغير ذلك من الأغراض بما لا مجال معه لتقدير زياده لا يسيب من الاسباب .

وحيث أن النعمى في محله ، ذلك أنه ولين كان المقرر في قضائه هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم مضافاً ما يقابل الانخفاض بها السي الاجرة التي تحدد وفقاً للاسراء التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدجة فيه ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلتها ، الا أنه لما كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/١/٧ المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقاً ، وأن القيمة الايجارية لها تتحدد وطبقاً لتقدير لجنة تقدير الإيجارات ، فإنه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المنقح عليه في العقد ميزة جديدة اضافية تقوم مضافاً ما يقابل الانخفاض بها الى الاجرة التي حددتها لجنة التقدير ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانخفاض المقصود من الإيجار وهو استغلال العين فندقاً ميزة يستحق المؤجر مقابلتها وفقاً للمادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والمادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين لا تخفض العين المؤجرة لاحكام أى منهما ، فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٢٦)

الباب السابع

قيمة استهلاك المياه والالتزام بها

— التحمل بقيمة استهلاك المياه طبقا لقواعد الايجار في القانون المدني

القاعدة (١٧٥)

المبدأ (٢٢٥) تقضى قواعد الايجار الواردة في القانون

المدنى بأنه اذا كان تقدير قيمة استهلاك المياه بالعداد يلتزم

المستأجر بهذه القيمة ، اما اذا كان التقدير جزافا التزم بهما

المؤجر . الا أنه يجوز اتفاق الطرفين على خلاف ذلك .

الحكم

" النص في الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدني على أنه " ويتحمل المؤجر التكاليف و ٠٠٠ ويلتزم بشن المياه اذا قدر جزافا فاذا كان تقديره " بالعداد " كان على المستأجر اما شن الكهرباء و ٠٠٠ كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بخيره " يدل على ان الاصل في تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بشن المياه هو بما يتفق عليه المتعاقدان فاذا خلا العقد منه فان المؤجر يلتزم بهذا النص متى كان مقدرا جزافا ويلتزم به المستأجر متى كان مقدرا بالعداد ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اعتمد في قضائه بالزام الطاعنين — المستأجرين — بشن المياه على ما نص عليه صراحة في البند السابع عشر من عقود

الاجار المبرمة معهم من التزامهم به وهو ما يتفق مع التطبيق —
الصحيح للقواعد المشار اليها " .

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

— الالتزام بقيمة استهلاك المياه بالنسبة للأماكن المنشأة قبيل
العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

القاعدة (١٧٦)

المبدأ (٢٣٦) الأماكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم

٤٦ لسنة ١٩٦٢ يجب أعمال القواعد العامة في القانون المدنى

في شأن الالتزام باستهلاك المياه بالنسبة لها .

الحكم

لم تورد قوانين الاجار السابقة على العمل بالقانون رقم ٤٦
لسنة ١٩٦٢ بتحديد اجار الأماكن " قواعد خاصة بالالتزام بشي
المياه " ومن المقرر في قضاء محكمة النقض أنه متى خلت التشريعات
الاستثنائية من قواعد تنظيم بعض آثار عقد اجار فانه يتعين الرجوع
بمصددها الى القواعد العامة في القانون المدنى . . .

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

القاعدة (١٧٧)

المبدأ (٢٣٧) عدم سريان أحكام القرار التفسيرى رقم ١

لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم الالتزام بقيمة استهلاك المياه وكذا ما ورد

بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى هذا الشأن على الأماكن المنشأة قبل

العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢

الحكم

القواعد الواردة بالقرار التفسرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بالنسبة للأماكن وتظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وأن أورد فى المادة ٢٥ منه نظاما أجاز به لاي من المتعاقدين تركيب عداد لحساب استهلاك المياه داخل الاماكن المؤجرة فى تاريخ العمل به الا أنه لم يغير من الوضع القانونى القائم وقت صدوره بالنسبة للالتزام بشحن المياه ، ومن ثم فإن القواعد المقررة بالمادة ٥٦٧ من القانون المدنى تكون هى الواجبة الاعمال على الأماكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢
(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

— التحمل بقيمة استهلاك المياه فى ظل القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

القاعدة (١٧٨)

المبدأ (٢٢٨) شروط التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه

طبقا لقرار اللجنة العليا لتفسير القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن

يكون ذلك منصوصا عليه فى العقد ولا يجوز الانحراف عن معنى

العبارة الواردة فى العقد من طريق تفسيرها للتعرف على ارادة

المتعاقدين

— يقضى القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بأن يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه إذا نمر على ذلك في عقد الإيجار وإن كانت الفقرة الأولى من المادة ١٥٠ من القانون المدنى تنص على أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز التحراف عنها من طريق تغييرها للتعرف على إرادة المتعاقدين ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتمد في قضائه بالزام الطاعن — المستأجر — بشئ المياه على الشرط الجار .
بعقد الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه ، وأنه ي بموجب الالتزام الطاعن بدفع هذا الثمن فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

الحكم

وحيث أن حاصل السبب الثانى الخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بالزام الطاعن بقيمة استهلاك المياه استنادا الى ما ورد بعقد الإيجار من التزام المستأجر بها ، فى حين أن إرادة المتعاقدين قد انصرفت وقت التعاقد الى أن يتحمل المطعون عليه هذا الالتزام ، إذ لم يحدد بالعقد المبلغ الذى يقوم الطاعن بدفعه مقابل استهلاك المياه ، ولم يضع المطعون عليه حدا بشقة الطاعن لاحتمال هذا المقابل ، وجرى المطعون عليه منذ إبرام العقد على عداد ثمن المياه عن العمارة كلها ، ولم يطالب الطاعن بأداء ثمن المياه إلا بمعد صدر القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٥ بقصد الحصول الى زيادة الاجرة .

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أنه لما كان القرار رقم ١

لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقضى بأن يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه إذا نص على ذلك في عقد الإيجار ، وكانت الفقرة الأولى من المادة ١٥٠ من القانون المدني تنص على أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد في قضائه بالتزام الطاعن بثمانية المياه على الشرط الوارد يعقد الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه والذي يوجب التزم الطاعن بدفع هذا الثمن ، فان النص على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ في جلسة ١٩٧٥ / ١ / ٣٠)

مدى التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه في ظل القانون رقم ٥٢

لسنة ١٩٦٩

القاعدة (١٧٩)

المبدأ (٢٣٩) عدم التزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه

في العقد لا يمنع من التزامه به طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

المبدأ (٢٤٠) التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه شرطه

قيام المؤجر بتركيب عداد خاص لكل وحدة سكنية .

الحكم

إذا كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أن عقد الايجار المبرم بين الطرفين خلو من الزام المستأجر بمقابل استهلاك المياه وكان الطاعن قد تمسك في صحيفة الاستئناف بأنه لا يحق مطالبته بمقابل هذا الاستهلاك استنادا الى أن المياه يقدمها عداد عام واحد للعقار كله ، وكان مفاد القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٤ يقضى بالألا يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه الا اذا نص على ذلك في عقد الايجار ، وكان مفاد الفقرة الثالثة من المادة (٢٥) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه بالنسبة للعقارات التي لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة استهلاك المياه فلا تقع على عاتقهم الا اذا قام المؤجر بتكوين عدد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بكل وحدة سكنية وفي هذه الحالة يخفض الايجار الشهري بمعدل معين ، فاذا احتسب الحكم المطعون فيه ضمن المبالغ المستحقة على الطاعن - المستأجر - والمتأخر في سدادها قيمة استهلاك المياه دون أن يحصن الدفاع الذى ساقه في هذا الشأن أو يرد عليه فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعدة (١٨٠)

المبدأ (٢٤١) منازعة المستأجر في ورود التزامه باستهلاك

المياه ضمن الحدود المطبوعة بالعقد مما يفيد عدم قبوله

الالتزام بقيمة استهلاك المياه ، لا يجوز إثارته لأول مرة أمام

محكمة النقض .

— إذا كان ما يعمه الطلعون — المستأجرون — على الحكم
المطعون فيه من اعتداده بهذا الاتفاق رغم وروده ضمن الشروط
المطبوعة بما لا يفيد قبولهم به ينطوي على دفاع خلت أوراق الدعوى
مما يدل على سبق تمسكهم به أمام محكمة الموضوع فلا يقبل منهم
إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

المبدأ (٢٤٢) إذا كان المستأجر قد التزم بقيمة استهلاك

المياه فإن سكوت المالك السابق مدة طويلة عن مطالبته بقيمة

الاستهلاك لا يصلح دليلا كافيا يفيد تنازل المالك عن حقه .

— إذا كان الطلعون — المستأجرون — قد استدلوا على ما
دفعوا به من تنازل المالك السابقين من حقهم في اقتضاء تسكن
المياه بمسكنهم عن ذلك مدة طويلة ، وكان مجرد السكوت
من المطالبين بالحقسوق الدورية والمتجددة لا
يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الاتفاق المنشئ .

لها غائسة لا على الحكم المطعون فيه إذا لم يحد بهذه القرينة وحدها
لمجازاة الطاعين في دفاعهم ...

المبدأ (٢٤٣) التنازل الضمني عن الحق من السائل التي
تختص بعقد يرها محكمة الموضوع .

— تقدير الأدلة على قيام أحد طرفي العقد بالتنازل ضمناً عن حق
من الحقوق التي يربتها له العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

الدعوى بشأن المنازعة في تحديد قيمة استهلاك المياه دعوى تفسير
قدرة القيمة

القاعدة (١٨١)

المبدأ (٢٤٤) المنازعة بشأن تحديد قيمة استهلاك
المياه ودى التزام المستأجر بمداها في عقد إيجار الأماكن غير
قابلة لتقدير قيمتها ومن ثم يجوز استئناف الحكم الصادر فيها .

الحكم

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ، تنمى الطاعة بأولهما على
الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله ، وفي بيان ذلك
نقول ، ان الحكم اذ رفض الدفع المبدى منها بعدم جواز نظر استئناف
الحكم الا بعد ائى الصادر في حدود النصاب اللتتهائى للمحكمة الابدائية

لعدو ره في دعوى قيمتها أقل من مبلغ ٢٥٠ جنيهها ، وذلك قولاً منه بأن الدعوى تعتبر غير مقدرة القيمة ما دامت تختص المحكمة بنظرها تطبيقاً للمادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ في حين أن الاختصاص الاستثنائي لا يغير من القواعد العامة للاختصاص المهيمنة بقائون المرافعات ، فيكون الحكم المستأنف قد صدر في دعوى قيمتها أقل من ٢٥٠ جنيهها غير جائز استئنافه .

وحيث أن هذا التعمي مردود ، ذلك أن المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بشأن إيجار الأماكن وإن كانت تخص بشأن تخصص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه وإن كانت قيمتها تقل عن مائتين وخمسين جنيهها ، ولم يرد به نص يجوز الطعن في الأحكام الصادرة في تلك المنازعات مهما كانت قيمتها ، وكان مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن في هذه الأحكام خاضعاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات ، إلا أنه لما كتبت عقود إيجار الأماكن المشار إليها تعتبر مستدة تلقائياً لمدة غير محددة بحكم التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن التي شنت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وكان النزاع في الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما إذا كان المطعون ضد هم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلي للمياه كما جاء بعقد الإيجار فتقدر قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل في الدقة المطالب بها أو أن عقود الإيجار تعدل في هذا الخصوص بما تنافي لا حق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للاجرة ، أخذ بما تمسك به المطعون ضد هم ، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد

الايجار لعدّة غير معلومة تلقائياً طبقاً لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير ، واذ كان الفصل في الدّوى يقتضى بحث قيسام هذا الاتفاق ونفاذه من عدمه ، فان قيمتها تكون غير قابلة للتقدير ، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنهما ، طبقاً للمادتين ٤٠ و ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزاً استثناءً ، واذ التزم الحكم المطعون فيه بهذا النظر يقتضى برفض الدّفع بعدم جواز الاستئناف وقبوله شكلاً فانه لا يكون قد أخطأ نفس تطبيق القانون وأن اخطأ في تقييده القانونيّة من أن الاحكام السّكنى تصدر في جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قابلة للاستئناف باعتبارها غير مقدرة القيمة ، مادام قد انتهى السّبق النتيجة الصحيحة مما يجعل هذا الخطأ غير منتج .

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

القاعدة (١٨٢)

المبدأ (٢٤٥) سكوت المؤجر عن مطالبة المستأجر بقيمة استهلاك

المياه مدة طويلة منذ بدء الإيجار على الرغم من التزام المستأجر في عقد

الإيجار بقيمتها لا يعد تنازلاً من المؤجر عن ذلك الحق .

الحكم

وحيث أن الطاعن يدعى بالوجه الأول في سبب الطعن على الحكم المطعون فيه في شقه الثاني الصادر في الاستئناف ٣٢٠٨ سنة ٩٥ ق القاهرة مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول الطاعن أن العقار المملوك له يوجد به عدد واحد للمياه ملك له وأن المطعون ضدهم فيما عدا الثاني — قد التزموا بموجب عقود الإيجار الصادرة إليهم بسداد ثمن استهلاك المياه التي أوفى بها كاملة إلى مرفق المياه — غير أن الحكم لم يلزمهم بها قولاً منه أن الطرفين قد عدلا في هذا الشرط بإرادتهم الضمنية استناداً إلى المادتين ٩٠ و ١٤٧ من القانون المدني — بدلالة سكونه عن المطالبة بها مدة طويلة منذ بدء الإيجار ورغم أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز تعدله إلا باتفاق الطرفين كما أنه سبق أن حصل مقابل استهلاك المياه في جميع المستأجرين قبل العدة المطالب بها وأن الحكم من ثم يكون قد خرج في تفسيره لهذا الشرط عن المعنى الظاهر لمدلوله وخالف هذا الاتفاق .

وحيث أن هذا النقص في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مجرد السكوت عن المطالبة بالحقوق الدورية المتجددة ومنها

مقابل استهلاك المياه لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الانشاق المنشئ له ومن المقرر أيضا طبقا لنص الفقرة الاولى من المادة ١٥٠ من القانون المدني أنه متى كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين * لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن مطالعة عقود الايجار التي قدمها الطاعن وفق طعنه انها تضمنت بندا مستقلا بالتزام كل مستأجر بثمن المياه — وكان الحكم قد استند في قضائه بعدم التزام المطعومين ضد هم — فيما عدا الثاني — بقيمة استهلاك المياه على ما قرره — من " أن الطرفين قد نفذوا جميع شروط عقود الايجار فيما عدا الشروط المطبوع المتعلقة بالتزامهم بقيمة استهلاك المياه مدة طويلة وان هذا يعني اتجاه ارادة تهم الى العدول عن هذا الشرط في العقد " وكان هذا الذي قد رده الحكم لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الانشاق المنشئ له — يتضمن مخالفة لقواعد التفسير المقررة قانونا — وانحرافا في تفسير عبارة هذا الشرط الواضحة للتعرف على ارادة الطرفين — من الحكم لانه خلص الى الزام المؤجر بقيمة استهلاك المياه وعلى النقيض مما نص عليه في البند السابع عشر من عقود الايجار ورتب على ذلك القضاء برفض دعوى الطاعن فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه *

الباب الثامن المضرائب العقارية والإعفاء منها

القاعدة (١٨٣)

المبدأ (٢٤٦) إيجار أماكن - الاجرة المستحقة على
المستأجر - شمولها الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الاغفاء ،
تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة واعتباره نكولاً عن دفع الاجرة -
خضوعه لذات أحكام التأخر في الاجرة .

الحكم

إذا كان معنى الاجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون رقم
٥٢ لسنة ١٩٦٦ لا يقتصر على الاجرة المبينة بالمعقد أو تلك المحددة
بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه ، وانما
يقصد بها أيضاً ما جعله القانون في حكم الاجرة ومن ملحقاتها عملاً
بالقاعدة العامة المقرر بالمادة ١٩ من ذات القانون والتي تنص بوجوب
أن يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر في موعد
معين وكان مؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار اليه أن الاجرة
تشمل الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الاغفاء بالقانون رقم ١٦٩
لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة المترتب على عدم الوفاء بها النتائج
المتربة على عدم سداد الاجرة واذ أجازت المادة الثامنة من القانون
رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم
اجباري يؤديه شاغلوا العقارات البنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة
الاجارية ، فان حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم
عدم سداد الاجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث ادراجها في
التكليف بالوفاء .

(الطعن رقم ٩١١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعدة (١٨٤)

المبدأ (٢٤٧) تخفيض الاجرة المتخذة أساسا لربط الضرائب

بدفاتر الحصر بنسبة ٢٠ ٪ طبقا للقانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ يقتصر

كافه على ملاك هذه العقارات بالجهات الضريبية دون علاقتهم

بالمستأجرين ولا يجوز استناد المستأجر الى القانون ١٦٩ لسنة

١٩٦١ في طلب خفض الاجرة بقيمة هذه النسبة .

الحكم

مفاد نص المادة ١/١ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية — على ما يبين من مذكرته الايضاحية ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والميزانية والحسابات الختامية بمجلس الأمة — أن الشارع قد هدف من اصدار هذا القانون الى تحقيق شيء من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التي خفضت اجرتها الحقيقية بنسبة ٢٠ ٪ بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الاجرة والاجرة الدفترية المبنية في دفاتر الحصر والتقدير الذي يتم — وفقا للمادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ — كل عشر سنوات والتي تتخذ أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية وبعض ضرائب أخرى الى أن يتم الحصر والتقدير الذي كان مقررا أن يتم في سنة ١٩٧٠ . وذلك دفعا للخوف من هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الايجار المتعاقبة أجور أملاكهم بدالة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة

١٩٦٥ ، ورغم ذلك بقيت الاجسرة الدفترية لها دون تخفيض ، مما يفاده أن هذا الخفض يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهاز الضريبية المعنية ، ولا شأن له بالنسبة بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتوفير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الاجارات بتقدير الاعفاءات والذي يندرج ضمن قوانين تخفيض الاجرة في علاقة المستأجر بالمؤجر ، والذي استهدف به المشرع - وعلى ما جاء به ذكرته الايضاحية - التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا اضافيا في الاجرة فضلا من أن يحدد به بنسبة مئوية من الاجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة - المابقة - أثر أن يعينه بتقدير الضرائب التي يرد عليها الاعفاء المقصود بمقتضاها ، ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الاجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الاجسرة الدفترية ، والا أدى ذلك الخفض الى اعادة الاختلال في التوازن بين الاجرة الدفترية والاجرة الفعلية ، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصا يجرى بأنه لا يترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الاجرة التي يؤديها المستأجر للمالك " ثم عدل عنه الى نص المادة السابقة زيادة الاجرة التي يؤديها المستأجر للمالك " لما كان ذلك ، فانه لا محل لما تنصحه الطاعة - المستأجرة - من أن الاعفاء المشار اليه مرتبط بالقيمة الاجارية للبحر يدور معها هيوطا وارثاغا . لما كان ما تقدم ، وكان لا انطباق للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على علاقة الماطعون عليهما - المؤجرين - بالطاعة على ما سلف ، فانه لا يحق لها التحدث بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

في هذا الخصوص ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن
النسبة — بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه — يكون على غمير
أساس .

(الطعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩/٥/١٩٧٦)

القاعدة (١٨٥)

المبدأ (٢٤٨) التزام المستأجر بضريبة الدفاع والأمن

القومي في الاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — لا

تلتزم محكمة الموضوع بإضافتهما من تلقاء نفسها الى القيمة الاجارية

في دعوى تحديد الاجرة .

الحكم

انه وان كان مفاد الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون
رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٦٥ بفرض ضريبة اضافية للدفاع ، أن يقع سببه
هذه الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكن بالنسبة للمبايعي
المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لاحكام القانون رقم
١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولئن كان مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم
٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لاغراض الامن القومي أن يسرى عليها
حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، الا أنه لما كان المفروض على محكمة
الموضوع هو تحديد القيمة الاجارية لشقة النزاع الخاضعة لاحكام
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا
تعدان أحد عناصر الاجرة التي تضاف الى القيمة الاجارية وفقاً

له وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والأمن القومى لسم
تدمج فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ • فان ذلك لا يستوجب
من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١٨٦)

المبدأ (٢٤٩) الترام المستأجر بضريبتى الدفاع والأمن
القومى • القانونان ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ • ٢٣ لسنة ١٩٦٨ قوانين
أمره فيما يتعلق بفرض الضريبة ولا يعتبر كذلك بالنسبة لشخص الملزم
بأدائها إذ يجوز الاتفاق على مخالفتها •

الحكم

اذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت مما يفيد تمسك
الطاعنة بأعمال أحكام القانونين رقمى ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ • ٢٣ لسنة
١٩٦٨ فإنه لا يقبل منها التحدى بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض
لاطواء هذا الدفاع على سبب جديد • ولا يوهن من ذلك ان
القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانوناً آمراً فيما يتعلق
بفرضها • لأنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى
يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا
التعيين وهو المستطاد من حكم المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى •
وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حدا أقصى

• للأجرة القانونية •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١٨٧)

المبدأ (٢٥٠) العوائد المربوطة على المكان المؤجر
لا تصلح أساسا لتحديد الأجرة الاتفاقية ولكنها كقرينة على مقدار
أجرة المثل •

الحكم

إذ كان المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أن
عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر لا تصلح
أساسا لتعيين الأجرة المطبق عليها وإن صلحت
قرينة على مقدار أجرة المثل فإنه لا عكس الحكم
إذا لم يتخذ من مقدار العوائد الثابتة بالشيء
المقارنة المقدمة من الطاعنة دليلا قاطعا في مجال
تحديد القيمة الإيجارية لشقة النزاع •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

تحصيل المستأجر بالضرائب العقارية الاصلية والاضافية

القاعدة (١٨٨)

المبدأ (٢٥١) الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦

لسنة ١٩٦٢ يتحمل فيها المستأجر بالضرائب العقارية الاصلية والاضافية
يتحمل المستأجر الضرائب الاضافية كافة سواء ما التزم بها قانونا
أو ما التزم بها المالك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة
١٩٦١ ولا يخفى من ذلك صدور القانونين ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ أو ٢٣ لسنة
١٩٦٢ .

أوردت المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد خاصة
بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له تختلف تلك الواردة بقوانين اجبار
الأماكن السابقة ، وقد هدف المشرع منها — وعلى ما صرحت به المذكورة
الايضاحية للقانون — وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين
بما يضمن احقرارها صغنى عن صدور التسهيلات المتوالية في هذا الشأن
وتحقيقا لهذا الغرض اتخذ معايير عينية لتحديد الاجرة لا تخضع
لارادة المتعاقدين وإنما ترتبط بالمكان المؤجر ، فأوجب احتسابها بنسبة
معينة من قيمة الأرض والبنى باعتمارها تشل صافي فائدة استثمار العقار ،
ونسبة أخرى من قيمة البنى وحدها قابل استهلاكها ومصروفات
الاصلاحات والصيانة والادارة فضلا عما يخضع المدين المؤجرة من الضرائب
المقارنة أصلية أو اضافية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم
١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ومؤدى هذا التنظيم المستند أن المشرع رأى
أن يكفل للمالك ربحا صافيا منسوبا إلى مجموع التكاليف الرأسمالية ولسندا

فقد حمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة فضلا عن الضرائب العقارية الأصلية والاضافية وهو ما يقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الضافية سواء ما ألقى عبؤها على عاتقه أو على عاتق المالك ، ولا مجال لقصد ها على ما فرضتها على المستأجر لانه فضلا عما فيه من تخصيص للنصر دون مخصص فان الامر لو اقتصر عليها لما كان المشرع في حاجة الى تقرير اضافتها الى القيمة الاجارية طالما أن عبأها يقع فمن الاصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين اضافة كافة الضرائب الاضافية بما فيها ما كان مفرضا على المالك الى القيمة الاجارية وذلك ما لم يسلطها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ ، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أنه لا يجوز اصدار القانون الخاص لأعمال القانون العام لما في ذلك من منافاة صحيحة للفرض الذي من أجله وضع القانون الخاص ، ومن ثم فان صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بخضاعة سعر ضريبة الدفاع المقرر بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، واشتماله على نص بالتزام المالك بهما دون المستأجر ثم صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لاغراض الامن القوي ونصه على أن تسرى في شأنها أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، لا يمنع ما أوردته المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تخصي بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ، لا اشتمال القانونين الاولين على أحكام عامة تسرى على كافة المقارنات العينية ، بينما ينطوي القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة للاماكن الخاضعة له ، يؤيد هذا النظر أن المشرع اذا فرض ضريبة اضافية للجهد بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ وألقى عبأها على ملاك هذه الاماكن دون المستأجرين على افراد هم بهذا العبء حبيسا

أورد بذكرته الايضاحية بأنهم لا يتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره ، وكذا فقد رأى اشراكهم فى الاعباء العالمية العامة بفرض هذه الضريبة عليهم ، ولا يقدح فى ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيداً بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية مما يقتضاه عدم الاخلال بأحكام القوانين الاخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لان المادة ٤٣ منه وقد نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للاجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين ايجار الاماكن السابقة وضها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فانه لا مجال لاعمال هذه القاعدة فى نطاق الدعوى تبعا لخضوع بين النزاع لاحكام القانون الاخير ، لما كان ما سلف ، فان الحكم المطعون فيه يكون صحيحاً فيما انتهى اليه من تحميل الشركة الطاعنة ما خص العين المؤجرة من ضريبة الدافع والا من القوس .

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (١٨٩)

المبدأ (٢٥٢) الهائى الذى يدى فى انشائها قبل

١٩٥٨/٦/١٢ تدخل فى نطاق تطبيق القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨

ولا يغير من ذلك اعدادها للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ .

القرار فى قضاء هذه المحكمة أن المادة الخامسة مكرر (٤) من

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن والمضائق
بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اذ نصت على أنه " لا يسرى
التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتي أولا : المباني
التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . . . " .
فقد دلت بمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها أن يدخل في
نطاق تطبيقها المباني التي بدى في انشائها قبل ١٢/٦/١٩٥٨
— تاريخ العمل به — سواء أعدت للسكنى قبل أو بعد هذا
التاريخ .

(الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

القاعدة (١٩٠)

المبدأ (٢٥٣) : الاماكن المؤجرة لغير السكنى لا تعفى من

الضرائب على العقارات المبنية اعتبارا من ١٩٦٨/٧/١ طبقا

للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ومن ثم لا يجوز تخفيض أجرتها بمقتضى

الذريعة .

الحكم

وان كان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ صدر بتقرير بعض
الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية عموما وخفض الاجسرة
بمقدار هذه الاعفاءات لمبالغ المستأجرين اعتبارا من أول يناير سنة
١٩٦٢ على التفصيل الوارد به ، الا أن المشرع ما لبث أن تبين
انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجري الاماكن لغير السكنى .

أخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاط يدور عليهم ربها يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التي تؤجر لغير السكنى من أحكامه بحيث لا ينتفع ملاك تلك الأماكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداءً من أول يوليو ١٩٦٨ ، فأصبح واجباً عليهم تأديتها لخزانة الدولة ، وبالتالي فلا التزام عليهم بتخفيض الأجرة لصالح المستأجرين لهذه الأماكن بالذات .

(الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

القاعدة (١٩١)

المبدأ (٢٥٤) الضرائب التي يلتزم بها مستأجر المكان

المؤجر تخضع للتقادم الخمس .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأجرة المخففة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تمثل القيمة الإيجارية وحدها دون عناصر الضرائب التي يتعين إضافتها إلى هذه القيمة عملاً بالنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ توصلنا إلى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وأن هذه الضرائب تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة في نطاق العلاقات التأجيرية

بين المؤجر والمستأجر ، ومن ثم فإنها تخضع للتقادم الخمس باعتبارها من الالتزامات الملحقة بالأجرة والمعتبرة من عناصرها ولها صفة الدورية والتجدد .

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (١٩٢)

المبدأ (٢٥٥) الإعفاءات الضريبية المقررة لصالح المستأجر

بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يجب احتسابها على أساس
الإيجار الشهري الإجمالي المدون بدفاتر المحصر
والتقدير إذ أنه لا مهربة في ذلك بالأجرة الفعلية
الواردة بالعقد أو التي جرى المستأجر على
دفعها .

الحكم

وحيث أن مما تنص عليه الطائفة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك تقول أن الحكم استند في خفض أجرة شقة النزاع عملاً لأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إلى أن المعول عليه هو الإيجار المقدر

بالعقد والذي يدفعه المَطْعُون عليه ، وليس طبقاً لما جاء
بالكشف الرسمى أو محاضر الجرد ، فى حين أن التفسير
التشريعى الملزم لأحكام هذا القانون قاطع فى أنه يقصد بالقيمة
الإيجارية ما دون بدفاتر الحصر والتقدير الذى اتخذ أساساً
لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد معدل
العشرين فى المائة مقابل المصروفات التى يتحملها المالك ،
وإذ لا خلاف بين الطرفين فى أن الشقة المؤجرة مكونة من
سبع حجرات بما فيها الصالة ، وكانت الإجرة المقتبة بدفاتر
الحصر والتقدير وفق للمستندات المقدمة هى مبلغ ٣٥ جنيهاً و
٥٥٠ ملياً وخلصت الحكم بينها وبين الإجرة التى يدفعها
المطعون عليه طبقاً لقوانين التخفيض المتوالية وهى مبلغ ٣٤ جنيهاً
و ٨٥٠ ملياً ، وذهب إلى أن إيجار الوحدة يزيد من ثلاثة
جنيهاً ولا تتجاوز خمسة جنيهاً ، وأنها تخضع للإعفاء من
الضريبة الأصلية ، وخفض الإجرة بما يوازئها فإنه يكون قد خالف
القانون .

وحيث أن النعى شديد ، ذلك أن النص فى المادة الأولى من
القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على
العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات على أنه " تعفى
من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى
المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة
بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً كما تعفى من أداء

الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الأيجار للمخجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات * وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الأيجار للمساكن بمسما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء * * * وفي المادة الثانية منه على " أنه في حساب متوسط الأيجار الشهري للمخجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر " * وفي المادة الخامسة منه على " أن تشكل لجنة عليا * * * يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعا ملزما وتشرع في الجريدة الرسمية " وفي المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا المشار إليها على أنسبه " يقصد * * * بالأيجار المنصوص عليه في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه الأيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذي اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد العشرين في المائة مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك وذلك لحساب متوسط الأيجار الحجرة في الوحدة السكنية " * ويدل على أن المشرع اعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التي يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثمائة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات * بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة في صورة اعفاء المالك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها وذلك بقصد التخفيف من

كاهل المستأجرين ، وجعل المناط بالايجار الشهري الاجمالى المدون بد فاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شى منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لا مكان استخراج متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار للاجرة الفعلية المشار اليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير ، ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والمابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية المنبئة بها هى مبلغ ٣٥ جنيتها و ٥٠٠ ملهم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالاجرة الواردة فى عقد الايجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط ايجار الحجرة فى هذه الوحدة ، فانه يكون قد خالف القانون بما يتعين معه نقضه ودون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣)

القاعدة (١٩٣)

المبدأ (٢٥٦) الانفاقات الضريبة على العقارات الجنيصة

قانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تسمى على المساكن وعلى الباني المنشأة لغير

ذلك من الاغراض وتحسب الانفاقات على أساس عدد الحجرات فى كسبل

وحدة الواحدة يجب الاعتداد فى هذه الحالة بالوصف الوارد بدفاتر

الحصر والتقدير .

المحكمة

فقد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعي الملزم الصادر بها القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٢ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أغنى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى الساكن التي لا يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ، كما أغنى من أداء الضريبة الأصلية وحد ها الساكن التي يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات وأن ذلك الحكم يصرى على المساكن المنشأة أصلاً لغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازئها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين ، وجعل المناط فسى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يحول في عدد الحجرات بالوصف الواو د في دفاتر الحصر ، اذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات مصلحة الاموال المقررة والقدر مضمين مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين اسؤرره مؤسرع النزاع هي جنى مكون من طابقين وحدة مستقلة تزيد أجرة كل شرا علىس خمسة جنيهات ولا تتمتع بالإعفاء الضريبي ولا يصرى على أجرتها تخفيض مع أنه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات على كل وحدة واحتسب علىس أساسها الضريبة والإعفاء منها ، فانه يكسود قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٢ في جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٢)

القاعدة (١٩٤)

المادة (٢٥٧) التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية
باعتباره أحد عناصر الاجرة القانونية ، التزام يخضع للتقادم الخمسى .

الحكم

وحيث ان ما ينعمه الطاعن بالمعيب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وهى بيان ذلك يقول أنه تمسك فى صحيفة الاستئناف بأنه يفرض استحقاق الضرائب الاصلية والاضافية ، فان المبالغ المطالب بها محققة بمضى خمس سنوات باعتبارها جزءاً من الاجرة ومن الحقوق الدورية المتجددة فى معنى المادة ٣٧٥ من القانون المدنى . الا أن الحكم قضى برفض الدفع على سند من أنه طالما أن القيمة الاجارية لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيتها فلا يحق القول بحقوق الحق فى المطالبة بهذه الضرائب بالتقادم الخمسى ، فى حين أن من حق المحكمة أن تبغ التكييف الصحيح على الطلبات المعروضة عليها ، غير متقيدة بمصنف الخصوم لها ، هذا الى أنه سواء كانت المبالغ الواردة بأمر الاداء تعتبر جزءاً من القيمة الاجارية أو ضرائب عقارية فإن لها صفة الدورية والعقد ، وهى على أى الحالين ينقضى الالتزام بها بمضى خمس سنوات وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أن النص فى الفقرة الاولى من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى على أن " يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقربه المدين كأجرة البائى والارض الزراعية ومقابل الحكر ، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والاجور والامساك " .

يدل على أن الضابط في هذا النوع من التقادم الخمسى هو كون الالتزام مما يتكرر يستحق الأداء فى مواعيد دورية ، وأن يكون الحق بطبيعته مستمرا لا ينقطع ، مما ينهى الملتزم بإجمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات ، ولما كان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيمة ما يخص المعين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية هي أحد عناصر الاجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية ، وكانت الضرائب العقارية على ما سلف بيانه فى الرد على السبب الاول تشمل " قيمة زائدة " الى القيمة الايجارية " فان الاجرة القانونية تشمل القيمة الايجارية زائفا اليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ " ، لما كان ذلك وكان مفاد ما تقدم أنه وان كان الاصل فى الضريبة العقارية على العقارات المعنية وملحقاتها الغرضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الادارة الضريبة عن أدائها فى حد ود علاقته بها الا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل بها فيها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة زائدة على القيمة الايجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٢ لسنة ١٩٦٥ على ما سبق . لما كان ما تقدم وكانت الضرائب التى لم يشملها الاعفاء تضاف الى القيمة الايجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فانها تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة . وكانت تتبع للاجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها اذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلية للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الايجار قائما ، وان خالف الحكم المطعون

فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها
التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يتعين
معه نفيه في هذا الخصوص وحده على أن يكون مع النقص الأ حالة .
(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القاعدة (١٩٥)

المبدأ (٢٥٨) الضرائب العقارية المفروضة بالقانون رقم
٥٦ لسنة ١٩٥٤ يلتزم المؤجر بإدائها ويلتزم المستأجر بدفعها
باعتبارها أحد عناصر الاجرة القانونية .

الحكم

مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد
ايجار الامكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن قيمة
ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية هي أحد عناصر
الاجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية اذا كان ذلك وكانت
الضرائب العقارية تمثل " قيمة مضافة " الى القيمة الايجارية فإن
الاجرة القانونية تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها مقدار الضرائب
التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .
وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة العقارية على
المعاملات المبينة وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة
١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من ايراد العقار وهو المالك

الذى يظل مسئولا قبل الادارة الضريبية عن أدائها في حدود
علاقته بها الا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم
القانون في نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارهما
قيمة مضافة على القيمة الايجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة
١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٧ لسنة ١٩٦٥ .

(انظر رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القسم الثالث
الأنظمة العامة للإيجار في القانون المدني
وتشريعات إيجار الأماكن

محتويات القسم الثالث

- انعقاد الايجار
 - تكييف العقد •
 - تعليق عقد الايجار على شوط
 - الايجار بطريق المزايدة
 - تحديد المدة في عقد الايجار
 - تحديد ملحقات المدين المؤجره ونطاقها
 - الوعد بالايجار
 - ايجار المال الشائع
 - ايجار ملك الغير
- اثبات عقد الايجار
- نفاذ عقد الايجار
 - نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمتعاقدين والخلف الخاص
 - والمعام
 - نفاذ عقد الايجار في حق الحارس •
 - كيفية تفضيل مستأجر على آخر في حالة التزامهم على المدين
 - المؤجره
- آثار عقد الايجار
 - التزام المؤجر بتحقيق انتفاع المستأجر بالمدين المؤجره •
 - التزام المؤجر بضمان التعرض

— لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزة كان ينتفع بها

• أشر النزاع على الملكية على دعوى الإيجار •

• فى هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة

للسقوط والترميم والصيانة •

— فى هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها •

— فى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

• اقامة المستأجر بناء على الأرض المجره •

الباب الأول انقضاء الإيجار

الفصل الأول

تكييف العقد

الْقَلَمْدَة (١٩٦)

المبدأ (٢٥٩) تكييف العقد • مناطه • عدم الاعتداد بما

يطلقه المتعاقد أن عليه من أوصاف وعبارات متى خالفت حقيقة

التعاقد • مثال بشأن تكييف عقد إيجار •

الحكم

المناط في تكييف العقد هو بوضوح الإرادة لا وضوح اللفظ وما
عناه العاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرماهم دون أن يعقد بما
أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه
الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد • لما كان ما تقدم وكان
البين من نصوص العقد أن المطعمون عليه الأول تعهد فيه بتعيين
المطعمون عليهم من الثاني لآخر من الانقضاء بالمحل الذي يستأجروه
المفلس من الطائف على أن يستقل به هؤلاء المطعمون عليهم
فيعرضون بضاعتهم فيه تحت مسئوليتهم مقابل التزامهم بأن يدفعوا
شهرياً مبلغ خمسة وأربعين جنيهاً علاوة على التزامهم دفع أججرة
المحل ومرتبات الموظفين وأجور العمال والضرائب وقيمة استهلاك

المياه والاضافة ، فان هذه الشروط التي تضمنها العقد تجعل منه عقداً ايجار توافرت فيه اركانه من منفعة ومدة واجرة • لا يغير من ذلك أن المبلغ الذي تعهد المطعون عليهم الثلاثة الاخرين بادائه وصف في العقد بأنه جعل ، كما لا يؤثر في هذا الاستخلاص الوصف المطلق عليه من انه استغلال تجارى •

(الطعن رقم ٩٨٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٥)

القاعدة (١٩٧)

المبدأ (٢٩٦) العقود التي تبرمها شركات القطاع العام مع

أشخاص القانون الخاص لا تعتبر عقوداً ادارية • علة ذلك • مثال
بشأن عقد ايجار محل •

الحكم

اذ كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام التي لا تعتبر من أشخاص القانون العام ، وكان نشاطها في قيامها على مرفق التعمير والأنشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار العقد اداريا ان تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذ ، بأسلوب القانون العام فيها يتضمن من شروط غير مألوفة في القانون الخاص ومن ثم فان العقود التي تبرمها الشركة الطاعنة مع غير اشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية •

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

القاعدة (١٩٨)

المبدأ (٢٩٧) المنازعة حول تكييف العقد الصادر لمشتري

الجدك ، وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيع للمتجر .

اثره . توافق مصلحة هذا المشتري في استئناف الحكم الصادر برفض

أجازة البيع ولو لم يطعن فيه البائع المستأجر الاصلى .

الحكم

قيام المصلحة في الطعن أو عدم قيامها إنما يرجع فيه الى وقت صدور الحكم المطعون فيه وما يلائس الدعوى إذ ذلك من ظروف ووقائع يثبتها الحكم وتكون تحت نظره وعليها يركز قضاءه ، بحيث يقتصر الطعن فيه بمختلف وجوه القانونية على هذا النطاق دون الاعتداد بزوالها بعد ذلك . وإذا كان الواقع في الدعوى ان النزاع المطروح كان يدور امام محكمة أول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول . وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيع للمتجر ، وكان قبول اعتباره مشترياً للجدك يجعل له حقاً مباشراً في مواجهة الطاعن الموجر ولو بغير رضائه اذا ما تحققت الشروط التي يستلزمها القانون ، فان قضاء الحكم الابتدائي برفض أجازة البيع يجعل له حقاً في استئنافه حتى لو تراخى البائع للمطعون عليه الثالث — من الطعن عليه .

(الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٢٣)

القاعدة (١٩٩)

المبدأ (٢٩٨) حكم صادر قبل الفصل في الموضوع • مدم
فصله في تكييف العلاقة بين الطرفين بما يخرج النزاع أولا يخرج
عن نطاق قانون ايجار الاماكن • لا حجية له في هذا الشأن •

الحكم

اذا كان يبين من الاطلاع على الحكم الصادر من محكمة أول
درجة قبل الفصل في الموضوع انه لم يقطع في تكييف العلاقة بين
الطرفين ، وما اذا كانت المزاياء المالية التي تضمنها العقد
متداخلة أو غير متداخلة في اجرة المثل مما يخرج النزاع أو لا يخرج
عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان الدعى على الحكم
المطعون فيه بمخالفته لحكم سابق حائز لقوة الشئ المحكوم فيه يكون
على غير أساس •

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/٢٦)

القاعدة (٢٠٠)

المبدأ (٢٩٩) مناط تكييف العقود هو ما عناه العاقدون
منها • لا يحدد بأوصاف ومبارات العقد متى خالفت حقيقة التعاقد
وقصد العاقلين • اشتمال العقد على شروط تجعل منه عقد ايجار
من الباطن • لا يخبر من ذلك وصف ما يؤديه المستأجر بأنه عمولة
عما يبيعه من بضاعة لحساب نفسه ولا يعد بيعا بالعمولة السدى لا

يعرفه القانون • الوكالة بالعمولة تغاير هذه الصورة لان الوكيل
بالعمولة في البيع يبيع باسمه وحساب موكله •

الحكم

المناط في تكليف العقود هو بما عناء العاقدون منها ولا يعتد
بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمتوها من عبارات اذا تبين ان
هذه الاوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد وما قصده
المتعاقدون منه •

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٧/٦/٢٩)

القاعدة (٢٠١)

المبدأ (٣٠٠) استخلاص الحكم استخلاصا سائغا ان العقد
هو بيع محل تجارى مما يبيح ابقاء الاجار للمشتري رغم المنع من
التأجير لا يعتبر مخالفة لقواعد الاثبات •

الحكم

متى كانت المحكمة قد استخلصت استخلاصا سائغا من الوقائع
التي سردتها في حكمها والظروف التي بسطتها فيه ان العقد محل
الدعوى هو في حقيقته عقد بيع محل تجارى مما يجوز لها في شأنه
ابقاء الاجار لمشتري المحل رغم وجود المنع من التأجير واعملت في
هذا الخصوص حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦٧ من القانون
المدنى القديم • وكانت العناصر التي استخلصت منها هذه

النتيجة مطروحة كلها امامها في الدعوى فان النعى عليها بمخالفتها
قواعد الاثبات في حكمها يكون على غير أساس *
(الطعن رقم ٩٢ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٥٠/١/١٢)

الْقاعدة (٢٠٢)

المبدأ (٣٠١) القضاء — في دعوى مطالبة بايجار — بان
العقد المبرم بين الطرفين عقد ادارى — لا تختص المحاكم
العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه — عدم جواز مخالفة هذا
القضاء في دعوى مطالبة بالتعويض مؤسسة على ذات العقد *

الحكم

متى كان الاساس المشترك بين الدعويين ، دعوى المطالبة
بالايجار ودعوى المطالبة بالتعويض — ايجار خيمة لا حـدى
الجامعات لاداء الامتحان وتعويض عن حريق الخيمة — هو العقد
المبرم بين الطرفين ، وكان الحكم الصادر من محكمة النقض قد حسم
النزاع حول تكييف هذا العقد ، وانتهى الى انه عقد ادارى
لا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه ، فانه ما كان
يجوز للحكم المطعون فيه مخالفة هذا الاساس القانونى فى أى نزاع
لاحق يكون ناشئا عنه او مترجبا عليه ولو اختلفت الطلبات قسـى
الدعويين *

(الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧٢/٦/٨)

القاعدة (٢٠٣)

المبدأ (٣٠٢) النزاع حول نوع العين المؤجرة وضوابطها

وعدم خضوعها للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ • فصل المحكمة في هذا

النزاع الذي تجادل فيه الخصوم في اسباب حكمها بان العين

المؤجرة ليست من الاراضى القضاة • هذا التقرير هو للعلة لمنطوق

الحكم • قضاة — متى صار نهائيا — يمنع الخصوم من التنازع في

دعوى تالية تكون هذه المسألة هي الاساس فيها يدعيه أى للخصوم

من حقوق •

الحكم

متى كان النزاع في الدعوى قد دار حول نوع العين المؤجرة وما

إذا كانت تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو لا تخضع

وكانت هذه المسألة مسألة اساسية في الدعوى تجادل فيها الخصوم

وعرضت لها المحكمة في اسباب حكمها بتقريرها ان العين المؤجرة لا

تعتبر من الاراضى القضاة المستثناء من تطبيق احكام القانون رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ • ولذا لذلك تخضع لتلك الاحكام وكان تقريرها

هذا هو للعلة التي اعتمدت عليها منطوق حكمها فان قضاها في

هذه المسألة مولاها كان أو خطأ حتى يصبح نهائيا يكون مانعا من

التنازع فيها بين الخصوم فانفسهم في أية دعوى تالية تكون فيها هذه

المسألة هي بنائها الاساس فيها يدعيه فيها أى للطرفين قبل الآخر

من حقوق متروكة عليها •

(الاطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٨/٦/٣٠)

(٢٠٤) القائمة

المبدأ (٣٠٣) قضاء المحكمة في أسباب الحكم في دعوى

إخلاء المحل الموجر طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن العقد

المبرم بين المدعى عليه وآخر ليس عقد بيع جدك وإنما هو تنازل عن

الإيجار . ارتباط المنطوق بالإخلاء بالأسباب ارتباطاً وثيقاً . هذا

القضاء متى صار نهائياً يحوز قوة الأمر المقضى ويمنع من التنازع في

هذه المسألة في أية دعوى تالية بين الخصوم أنفسهم .

الحكم

متى كانت المحكمة — في دعوى إخلاء المحل الموجر استناداً

للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — قد تعرضت في حكمها إلى دفاع

المدعى عليه بأن العقد المبرم بينه وبين آخرين هو عقد بيع جدك

وقررت المحكمة عدم صحة هذا التكييف لعدم توافر شروط المسادة

٢/٥٩٤ من القانون المدعى وإن الأمر لا يعدو أن يكون تنازلاً عن

الإيجار ، وكان تقريرها هذا هو العلة التي انتهى عليها منطوق

حكمها بالإخلاء فإن قضاءها في ذلك — متى أصبح نهائياً — يكون

مانعاً من التنازع في هذه المسألة في أية دعوى تالية بين الخصوم

أنفسهم ولا يمنع من حيازته قوة الأمر المقضى أن يكون التقرير —

وإذا في أسباب الحكم وذلك لارتباط تلك الأسباب بالمنطوق ارتباطاً

وثيقاً بحيث لا تقوم له قائمة بدونها ومن ثم تكون معه وحدة لا تتجزأ

أو تحوز مثله قوة الأمر المقضى .

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/١٢/٨)

القاعدة (٢٠٥)

المبدأ (٣٠٤) تفضيل الشرط المضاف بخط اليد أو بالآلة

الكاتبة على الشرط المطبوع بنموذج العقد •

الحكم

إذا استعمل المتعاقدان نموذجا مطبوعا للعقد وأضاف إليه
— بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى — شروطا تتعارض مع الشروط
المطبوعة وجب تغليب الشروط المضافة باعتبارها تمتير تعبيراً واضحاً
عن إرادة المتعاقدين •

(الطعن رقم ٨٢٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٣/٢/٣١)

الفصل الثاني

تعليق عقد الايجار على شرط

القاعدة (٢٠٦)

المبدأ (٣٠٥) الشرط والأجل في الالتزام •
التفرقة بينهما • النص في عقد ايجار المحل على
بدء تنفيذه من تاريخ صدور الترخيص بادارته
مفاده تعليق العقد على شرط واقف • لا ينجز من
ذلك السماح للمستأجر باجراء التحسينات
اللازمة بالمحل •

الحكم

مفاد المادتين ٢٦٥ ، ١/٢٧١ من القانون
المدني ، انه وان كان كل من الشرط والأجل وصفا
يلحق الالتزام ، فانهما يختلفان في قوامهما
اختلافا يعكس اثره على الالتزام الموصوف ، فيبينما
لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققا في قيامه
أو زواله ، اذ بالالتزام المضاف الى اجل يكون

محققاً في وجوبه ، ولكنه مؤجل النفاذ أو مؤجل الانقضاء . ولما كان مفاد البند الخامس من عقدى الايجار والذى يقضى بأن مدة العقد سنة واحدة تبدأ من تاريخ صدور الترخيص ويجوز تجديدهما لمدة اخرى ويصرح الطرف الأول المؤجر للطرف الثانى المستأجرين الى حين أن يصدر الترخيص باجراء التجسيات التى قد يرى الطرف الثانى ادخالها . على أنه لا يجوز للطرف الثانى ان يبدأ فى افتتاح المكان المؤجر وتشغيله قبل الحصول على الترخيص ، ان عقدى الايجاز معلق نفاذهما على شرط موقف غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الادارى اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة ، باعتبارها ليس مرتبطة بإرادة أحد طرفى الالتزام وانما متصل ايضاً بعامل خارجى هو إرادة الجهة الادارية المختصة باصدار الترخيص .

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

القاعدة (٢٠٧)

المبدأ (٣٠٦) تعلق نفاذ عقد الإيجار المحل على شرط واقف • مؤداه ليس للمستأجر المطالبة بمسحة ونفاذ العقد قبل تحقق الشرط •

الحكم

اذ كان الشرط الواقف من شأنه ان يوقف نفاذ الالتزام المسمى ان تتحقق الواقعة المشروطة • فيكون الالتزام في فترة التعليق موجودا • غير ان وجوده ليس مؤثرا مما يترتب عليه انه لا يجوز للمستأجر خلالها ان يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبرا او اختيارا طالما لم يتحقق الشرط • وكانت دعوى صحة التعاقد لا يقتصر موضوعها على محل العقد بل يتناول تنفيذه أيضا • اعتبارا بأن الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى يقوم مقام تنفيذ العقد اذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام وفقا للمادة ٢١ من القانون المدني • فان ما خلع اليه الحكم ممن ان تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرتبطة باستصدار الترخيص وترتب على ذلك أن الدعوى مرفوعة قبل اوانها فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

الفصل الثالث

الايجار بطريق المزايدة

القاعدة (٢٠٨)

المبدأ (٣٠٧) تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه .
ماهيته . ايجاب من صاحب هذا العطاء . اثره سقوط العطاء
الاقل . لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين
الدامى للمزايدة . لا بد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول
بارساء المزاد عليه ممن يملكه . المادة ٩٩ مدني .

الحكم

انه وان كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب
عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المدني سقوط العطاء الاقل الا انه
لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الدامى
للمزايدة لان التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات
ليس الا ايجابا من صاحب هذا العطاء فلا بد لانعقاد العقد من
أن يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه . ولما كان هذا
القبول لم يصدر من المطعون ضد . وقام باخطار الطاعن برفض
عطاءه . فان عقدا ما لا يكون قد انعقد بينهما .

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٢٤ ق — جلسة ١٢/١٦/١٩٦٩)

الفقرة (٢٠٩)

المبدأ (٣٠٨) تكفل اللوائح وشروط قائمة التأجير بالمزاد
ببيان كيفية صام القبول وأرصاد المزايد . وجوب الرجوع إليها دون
غيرها من أحكام القانون المدني التي تعتبر من القواعد المكملة فلا
يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .

الحكم

حتى كانت وزارة الأوقاف قد عرضت لأطيان محل النزاع لتأجيرها
بطريق المزايدة على مقتضى ما تقتضيه أحكام القانون رقم ٣٦ لسنة
١٩٤٦ والملاحقة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزايد
وكانت تلك الأحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى وكيف يكون القبول
من الوزارة ويتم أرصاد المزايد فإنه يجب الرجوع إليها في كل ما يتعلق
بذلك دون الأحكام العامة الواردة في المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ من
القانون المدني إذ هذه الأحكام تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ
إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/١/٩)

الفقرة (٢١٠)

المبدأ (٣٠٩) عرض شخص تأجير أطيانه بالمزاد وقبوله أحد
المطاعن وجزء من التأمين النقدي مع التشهير على القائمة بالاحتفاظ
بحقه في قبول المطاعن أو رفضه لا يبعد صام الأجير .

الحكيم

إذا عرضت في المزاد أرض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزاد تتضمن ان لصاحب الأرض الخيار بلا قيد في قبول أو رفض أي عطاء فإن تقديم العطاء ، ومجرد قبول المالك لجزء من التأمين النقدي ، وتحريمه ايضالا عنه لم ينع في الا على أن صاحب العطاء ملتزم بدفع باقى التأمين في اجل حدده بكتابة منه على القائمة ولم يشرفه بشئ الى حقوق صاحب الأرض الواردة في قائمة المزاد ، بل بالعكس اشرو على القائمة في يوم حصول المزاد المذى حرر فيه الا ايصال بان المالك لا يزال محتفظا بحقه في قبول أو رفض العطاء كل ذلك لا يفيد تمام عقد الايجار بين الطرفين ولا ينسج المالك من ان يستعمل حقه في قبول العطاء او عدم قبوله في أي وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه ، فاذا هو فعل ذلك في نفس اليوم فقبل عطاء آخر بأجرة اكثر وحرر بالفعل عقد الايجار بعد ان دون هذا العطاء الاخر في القائمة قبل اقفال المزاد كان هذا هيسو العقد التام اللازم .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٨ ق - جلسة ١٩٣٨/١٢/١٥)

القائمة (٢١١)

المبدأ (٣١٠) عدم جواز مواخذه المستأجر بشروط عقده

الايجار الذى لم يوقعه بحجة توقيعه على قائمة المزاد المخصوص فيها على قبوله شروط عقد الايجار في حالة تصكه بان هذا العقد ليس هو الذى كان مرافقا لقائمة المزاد .

الحكم

إذا استند الموجر في دعواه إلى شرط ورد في عقد إيجار لم يوقعه المستأجر واحتج كذلك بأن قائمة مزاد التأجير التي وقعها المستأجر تنص على أن توقيعها يفيد الرضا بشروط عقد الإيجار المرافق لها • وكان من دفاع المستأجر أن المدعى لم يقدم دليلاً على أن عقد الإيجار الذي يستند إليه هو بذاته العقد الذي كان مرافقاً لقائمة المزاد وقضت المحكمة للمدعى بطلانته مستندة إلى شروط عقد الإيجار المقدم منه دون أن تبين كيف حصلت أن هذا العقد هو بذاته العقد الثرى كان موافقاً لقائمة المزاد بحيث لم يكن فسخ قولها ما ينهض رداً على دفاع المدعى عليه • فإن حكمها يكون قاصراً التسبب متعيناً بقضه •

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٦ ق — جلسة ١٩٤٧/٤/١٠)

القاعدة (٢١٢)

المبدأ (٣١١) افتتاح المزايمة ولو على أساس سعر معين

لا يعتبر إيجاباً • الإيجاب يكون من جانب المزايمة بالتقدم بالعطاء •
لا يتم القبول إلا بإرساء المزاد •

الحكم

تنص المادة ٩٩ من القانون المدني على أنه " لا يتم العقد في المزايمة إلا بارساء المزاد " ومفاد ذلك أن افتتاح المزايمة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً وإنما الإيجاب يكون من جانب المزايمة بالتقدم بالعطاء ، أما القيد فلا يتم إلا بإرساء المزاد •

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٦٤/١/٩)

الفصل الرابع

تحديد المدة في عقد الأيجار

يعتبر عقد الأيجار منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة إذا لم تكن مدته محددة أو قابلة للتحديد .

القاعدة (٢١٣)

المبدأ (٢١٢) الاتفاق على مدة عقد الأيجار . تحديد

الطرفين انتهاء العقد بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة

معرفة تاريخ انتهائه . وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة

لدفع الأجرة .

الحكم

مفاد نص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدني انه كلما تعذر معرفة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهي اليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهي بانتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي اليه على وجه التحديد أو وسط انتهائه بأمر غير محقق الوقوع ، أو استحالة معرفة التاريخ الذي قصد المتعاقدان ان يستمر اليه ، ففى هذه الحالات جميعها لا يمكن مسبقاً معرفة متى ينتهي العقد وحالاً لما يمكن أن ينشأ من هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، وإذا كانت الطاعة — المستأجرة —

لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض الموجرة فإن ما ذهب إليه الحكم من أن الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائياً ، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الإيجار في حكم المهدد بمعنى أن مدته تصبح غير معروفة هذا الذي أورد به الحكم يجعل العقد طبقاً لنص المادة ١/٥٦٢ من القانون المدني سائلة الذكر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وهي كل شهر ، ولا محل لافتراض مدة للعقد طالما كانت مبرراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بحالة أخرى أو اخذاً بنص يرد في مشروع التقنين المدني ثم استبعد .

(الظعن رقم ٦٥١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

المدة في عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني يجوز تعليق انتهائها على إرادة المستأجر المنفردة .

القاعدة (٢١٤)

المبدأ (٢١٣) بالنسبة لعقود الإيجار التي تخضع للقانون

المدني فإنه يصح فيها تعليق انتهاء الإيجار على إرادة المستأجر

المنفردة والنص في العقد على أحقية المستأجر في شغل المصين

طالما أنه مواظب على دفع الإيجار في الفيء المحدد هو شرط غير

مخالف للنظام العام وملزم للطرفين

الحكم

يبين من الصورة الضوئية لعقد الايجار سند الديموى والسرى
كانت مطروحة على محكمة الموضوع — ولم تجزها المطعون ضدها
انه متفق فيه على أن للمستأجر (الطاعن) الحق في شغل المبنى
المؤجرة طالما انه مواظب على دفع الايجار فى الميعاد المحدد ،
وقد تمسك الطاعن فى مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بملزمة
١٩٧٩/١١/٥ المقدمة بصورتها الرسمية بأن هذا الشرط يجعل له
حقا فى استمرار العقد لأنه لا يفسخ الا بإرادته واذ كان هذا
الاتفاق غير مخالف للنظام العام فانه يكون صحيحا فى القانون ملزما
للطرفين وكان من المقرر أن محكمة الموضوع تفسر شروط العقد تبعا
لنية العاقدين وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالاخلاء تأسيسا
على انتهاء عقد الايجار لقيام المطعون ضدها المؤجرة بالتنبيه عليه
برغبتها فى انتهاء العقد بالاذار الموجه اليه فى يوليو سنة ١٩٧٤ ،
ودون أن يعرض لدفاع الطاعن آنف الذكر والذي لم يكن معروضا على
محكمة الدرجة الأولى — لبيان ما انصرفت اليه ارادة المتعاقدين
بهذا الشرط وصل قصدا به تعليق انتهاء الايجار على ارادة
المستأجر وحده أم هو مجرد توريد للقواعد العامة فى القانون
المدنى وكان من شأن هذا الدفاع الذى أثاره الطاعن لو صح أن
يتغنى به وجه الرأى فى الديموى ، فان الحكم المطعون فيه يكون فى
هذا الخصوص قد شابه قصور فى التسبيب ، ولما تقدم يتعين نقض
الحكم المطعون فيه بغية حاجة للبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ١٠٦٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

القائمة (٢١٥)

المبدأ (٣١٤) انعقاد عقد الايجار لمدة طويلة تجعله في
حكم المهلة أو لمدة يتمتعر تحديدها • للقاضي تحديد مدته
تبعاً للظروف • الاتفاق على سريان العقد طوال حياة المستأجر
وورثته قصر القاضي لمدته على حياة المستأجر • لا خطأ •

الحكم

لئن كان عقد الايجار زمنياً مؤقتاً ، الا ان المشرع لم يضع حداً
اقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للايجار من
دامت هذه المدة لا تجعل الايجار مهلة او في حكم المهلة ، او
اتفاقاً على مدة يتمتعر تحديدها • انعقد الايجار لمدة يحددها
القاضي تبعاً للظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديد ما بحياة
المستأجر • لما كان ذلك • وكان المتعاقدان في الاتفاق المبرح
كأنما قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده •
وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه في تحديد تلك المدة
بمدة حياة المطعون عليه فانسه لا يكون قد خالف
القانون •

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

الفصل الخامس

تحديد ملحقات العين المؤجرة ونطاقها

(القاعدة (٢١٦)

المبدأ (٣١٥) تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجّرة
يتحقق بتسليمها له هي وملحقاتها بحيث يمكن من الانتفاع بها دون
حائل م ٥٦٤ مدني .

المبدأ (٣١٦) يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أمّد
بصفة دائمة لاستعماله طبقاً للغرض الذي قصد من الأجرة وأعداد
العين له وطريقة تنفيذ الأيجار في الماضي إذا كان قد بدئ في
تنفيذه ومطابقة طبيعة الأشياء بالأضافة الى العرف الساري .

المبدأ (٣١٧) إذا خلا عقد الأيجار من بيان ملحقات
العين المؤجرة يتولى قاضي الموضوع تقديرها في ضوء المعايير
الواردة في المادتين ٤٣٢ هـ ٥٦٦ مدني باعتبار ذلك مسألة
تفسير للعقد وهو لا يخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض متى كان
استخلاصه سائفا وله ماخذه من الأوراق .

الحكم

مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدني — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليمها وملحقاتها نسليهما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها كاملاً دون حائل ولئن كانت من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هي تيسير الانتفاع على الوجه المقصود ولئن كان مؤدى المادتين ٤٣٢ و ٥٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله طبقاً للغرض الذي قصد من الإجارة وأعداد العين له وطريقة تنفيذ الإيجار في الماضي إذا كان قد بدى في تنفيذه ومطابقة طبيعة الأشياء بالاضافة الى العرف السارى وإذا لم يبين العاقدان الملحقات التي يشملها الإيجار إلا أن هذا التحديد يترك لتقدير قاض الموضوع استنباط المعايير السالفة باعتباره مسألة تفسير العقد لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائفاً وله مأخذه من الأوراق .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/١)

الملحقات الضرورية وفيم الضرورية للعين المؤجرة — المقصود بكسل
منهم .

القاعدة (٢١٧)

المبدأ (٢١٨) الملحقات الضرورية للعين المؤجرة —

شمول عقد الإيجار لها ولو ظهرت في تاريخ لاحق لانعقادها —

الملحقات غير الضرورية — كالمصعد — جواز عدم شمول العقد لها
طالما لم تكن موجودة عند إبرامه — استقلال محكمة الموضوع بتقدير
ذلك .

الحكم

ليس من الضروري في الأصل أن تكون الملحقات موجودة عند إبرام التعاقد وأن الإيجار يمكن أن تدرج في نطاقه الملحقات التي تظهر في وقت لاحق لأنه ينبغي التفرقة بين ما يعد ضروريا من هذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع المقصود إلا إذا توافر وجودها فتشتمل الإجارة ولو لم تكن موجودة وقت التعاقد ويلتزم المؤجر بإيجادها ما لم يكن موجودا منها وتسليمها للمستأجر وبين ما ليس بطبيعته ضروريا ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادة فيه ومن قبيل ذلك المصعد فمن الجائز ألا تضمنه الإجارة إذا لم يكن موجودا وقت العقد .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/١)

تحديد ملحقات العين المؤجرة

الإقاعدة (٢١٨)

المبدأ (٢١٩) إذا لم يظهر في عقد الإيجار الملحقات

التي يشعلها العقد تعين على المحكمة تحديد هذه الملحقات

باعتبارها مسألة تتعلق بتفسير العقد توصلنا الى مقصود العاقدين
طبقا للغرض الذى قصد من الايجار وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى
ومطابقة لطبيعة الأشياء بالاضافة الى العرف السارى " مثال بشأن
ملحقات فيلا بجعل الجراج وقرفة البواب من ملحقاتها " ٠٠٠

— ان مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدنى وعلى ما جرى به
قضاء هذه المحكمة ان التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا
بتسليمها وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا
كاملا دون حائل ، ومؤدى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ من ذات القانون
أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها
طبقا للغرض الذى — قصد من الايجار ، وطريقة تنفيذ الايجار فى
الماضى اذا كان قد بدى فى تنفيذه ، ومطابقة لطبيعة الأشياء ،
بالاضافة الى العرف السارى ، طالما لم يبين العاقد أن الملحقات
التي — يشملها الايجار وهذا التحديد يترك لتقدير محكمة
الموضوع ، باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد وبما لها من سلطة فى
تفسيره توصلنا الى مقصود العاقدين ٠٠٠

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى
أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وباقي أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ١١١٩ لسنة ١٩٧٢ مدني كلى الجيزة طلب الحكم بأن عقد الإيجار المؤرخ ٢٧/٨/١٩٦٢ لم يتضمن الجراج وحجرة البواب وتكليفه عليهما ...

وقال بياناً لدعواه أنه اجر للطاعن العقار الموضح بالصحيحة بعقد إيجار يبدأ من أول أكتوبر سنة ١٩٦٢ ، وبعد عامين انشأ المالكين مئزر النزاع ، وقد نازعه الطاعن في حيازتهما وتاريخ المخ ٣٠/١/١٩٧٥ حكمت المحكمة برفض الدعوى .

استأنف المطعون عليه هذا الحكم مطالبا بالغاء الحكم المستأنف وبأن عقد الإيجار المؤرخ ٢٧/٨/١٩٦٢ لم يكن متضمنا الجراج وحجرة البواب

طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة رأيت فيها رفض الطعن . واذ عرض على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانياً : الحكم :

وحيث أن مما يدعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم اعتبر أن عقد الإيجار

المؤرخ ١٩٦٢/٨/٢٢ قد خلا من الجراج وحجرة البواب استنادا منه الى أن ترخيص بنائهما وقرار لجنة تقدير ايجار العين المؤجرة والكشف الرسمي توضح أن المطعون عليه انشأهما في سنة ١٩٦٥ بعد التعاقد على الايجار في حين أن الكشف الرسمي والخطاب المرسل منه للمطعون عليه بتاريخ ١٩٦٤/٦/١ يفيدان بعكسها استخلصه الحكم المطعون فيه من المستندات سالفة البيان ، فضلا عن أن العين المؤجرة فيلا وبعد الجراج وحجرة البواب من ملحقاتها التي يشملها عقد الايجار ٠٠٠٠

وحيث ان هذا النعى صحيح ذلك أن مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليمها وملحقاتها تسليميا يمكن به المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا دون حائل ، ومقتضى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها ، طبقا للغرض الذي قصد من الايجار ، وطريقة تنفيذ الايجار في الماضي اذا كان قصد بدى في تنفيذه ، ومطابقة لطبيعة الاشياء بالاضافة الى المصروف السارى طالما لم يبين العاقد ان الملحقات التي يشملها الايجار وهذا التحديد يترك لتقدير محكمة الموضوع ، باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد وبما لها من سلطة في تفسيره توصلا الى مقصود العاقدين . على أن تبين في أسباب حكمها كيف استخلصت المعنى الذي أقتضت به ورجحت انه مقصود العاقدين بحيث يتضح من هذا

البهان أنها قد التزمت في تفسيرها بما تحمله عبارات العقد وما
يجرى به العرف ويرشد اليه القصد من التعاقد وطبيعة محله ،
وهي في ذلك خاضعة لرقابة محكمة النقض .

لما كان ذلك وكان يبين مما قرر الحكم المطعون فيه أنه استدل
على أن عقد الإيجار الفيلا لم يكن متضمنا الجراج وحجرة البواب مسن
ترخيص بنائهما الصادر بتاريخ ١٩٦٥/٢/١٥ وقرار لجنة تقدير
الايحارات رقم ٣٥٤ سنة ١٩٦٤ والكشف الرسمي المستخرج مسن
مصلحة الاموال المقررة عن العين المؤجرة ، على أن بناءهما تم في
سنة ١٩٦٥ ولم يكن لهما وجود مادي عند تحرير عقد الإيجار بتاريخ
١٩٦٢/٨/٢٧ .

لما كان ما تقدم وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن
عقد الإيجار منسب على فيلا وان الجراج وحجرة البواب من ملحقاتها
وانهما بنيا مع العين المؤجرة .

وان الكشف الرسمي المستخرج من مصلحة الاموال يبيّن بذلك
واذ كان الثابت من عقد الإيجار ان العين المؤجرة فيلا أجبرت
لاستعمالها سكنا خاصا ، وان قرار لجنة تقدير أجرها رقم ٣٤٥ سنة
١٩٦٤ ثبت به أنه ملحق بها منافع بالدور الارضى ، والثابت مسن
الكشف الرسمي أن بناءهما أنشئ في سنة ١٩٦٢ ويحتوى على خمس
غرف وصالة ومنافع وجراج وغرفة تحت الانعام .

فان مفاد ذلك ان الجراج والحجرة كان لهما وجود وقت تحرير
العقد .

وكون العين المؤجرة فيلا مستقلة يجعل الجراج وحجرة البواب من ملحقاتها ويدل على ان ارادة العاقدين قد انصرفت الى أن فقد الايجار يتضمنها واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال ، ويتعين نقضه دون حاجة لمبحث باقى أسباب الطعن . . .

وحيث أن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين رفضه وتأيد الحكم المستأنف . . .

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢)

القاعدة (٢١٩)

المبدأ (٣٢٠) ملحقات العين المؤجرة التي لا تكتمل
المنفعة المقصودة من الايجار الا بها يجوز اثباتها في حالة عدم
ورودها في العقد بالرجوع الى قصد المتعاقدين وطبيعة الالتزام
واتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من
وسائل الاثبات لان هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى
يجوز اثباته بكافة الطرق .

الحكم

النم في المادة ٣٦٢ من القانون المدنى القديم

— الذى يحكم عقد الايجار موضوع الدعوى — على أن
" أجارة الأشياء " عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر
بمنافع الشيء المؤجر ومراقبة مدة معينة بأجرة
معينة " وأذ لم تتضمن نصوص القانون المدنى القديم
الواردة فى شأن الايجار حكما خاصا بتحديد ملحقات
العين المؤجرة فانه يتعين الرجوع الى القواعد العامة
النصوص عليها فى المادة ١٢٨ من القانون المذكور
التي تنص على أنه " يجب أن تفسر المشارطات على
حسب الفرض الذى يظهر أن المتعاقدين قصدوه
مهما كان المعنى اللغوى لللفاظ المستعملة
فيها مع مراعاة ما يقتضيه نوع المشاركة والمعرف
الجارى " • • • ومؤدى ذلك أن العين المؤجرة
لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وانما
تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل
منفعتها المقصودة من الايجار الا بها وانه اذا اتفق
المتعاقدان على تحديد الملحقات وجب اعمال اتفاقها
والا وجب الرجوع الى قصد المتعاقدين وطبيعة الالتزام
واتباع العرف دون التقييد فى هذا الخصوص بوسيلة
بمعينة من وسائل الاضبات لأن هذه الأمور من قبيل
الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق •

(الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)

تحديد نطاق العين المؤجرة

القاعدة (٢٢٠)

المبدأ (٢٢١) إذا تضمن عقد الإيجار تحديد العين
المؤجرة اقتصر حق المستأجر على الانتفاع بها في نطاق هذا
التحديد فإذا انتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق
العين المؤجرة كان انتفاعه بهذا الجزء بدون سند وحق للمالك
طلب طرده منه كما حق له طلب إزالة ما أحدثه به .

المبدأ (٢٢٢) لا يعد سكوت المالك فترة من الزمن من
استعمال المستأجر لجزء من العقار خارج نطاق العين المؤجرة
نزولا ضميا منه عن حقه في ذلك الجزء ذلك لأن السكوت من
استعمال الحق فترة من الزمن لا يعد نزولا ضميا منه .

المحكمة

ملحوظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فليس
أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

تتحصل وقائع الدعوى في أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم
٥٢٤٦ لسنة ١٩٧٦ جنوب القاهرة الابتدائية على الطاعنة بطلب الحكم

بازالة الفترينة التي أنامتها بعد خل العقار المين بالصحيفة على نفقتها الخاصة مع الزامها بدفع غرامة تهديدية قدرها خمسة جنيهات يوميا نسي حالة امتناعها أو تأخرها في تنفيذ الإزالة ، وقالت ببيانها ، انه بمعد مؤرخ ١٩٧١ / ٦ / ٨ استأجرت الطاعة منها دكانا بهذا العقار لاستعماله متجرا للادوات الموسيقية والاسطوانات وقد غضبت الجانب الايسر من مدخل العقار وأقامت فترينة من الخشب والزجاج والرخام ، ورغم عدم مشروعية هذا الفعل فقد ترتب عليه ضرر يمتثل في غلق أحد جانبي باب العقار — وعدم استعماله وأعاقة الدخول والخروج لذلك أقامت الدعوى بطلبها انذة البيان . وتاريخ ١٩٧٧ / ١٠ / ٢١ حكمت المحكمة بالزام الطاعة بازالة الفترينة استأنفت الطاعة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٢٣ لسنة ٩٤ ق القاهرة ، وتاريخ ١٩٧٨ / ٤ / ٢٦ حكمت المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل لاداء المأمورية المينسة بمنطوق الحكم ، وحد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ ١٩٧٨ / ١٢ / ٢٧ بتأييد الحكم المستأنف . طعنات الطاعة في هذا الحكم بطريق النقض وقد تمت النيابة مذكرة أبذت فيها الرأى بنقض الحكم .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن الطاعة تعى بسببى الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك نقول أنها تمسكت في دفاعها أمام محكمة الاستئناف بأن المستأجر السابق هو الذى أنشأ الفترينة وأنها استأجرت العين من الشركة المطعون ضد ها بالعقد المؤرخ ١٩٧١ / ٦ / ٨ شاملة لها ، وأن وجود هذه الفترينة لم يرتب ضررا وأن سكوت المطعون ضد ها عن المطالبة بازالتها د ليل

على رضاها بوجودها وقد جاء تقرير الخبير الذي ندينه المحكمة مؤيداً
دفاعها بأن الفترينة أقامها المستأجر السابق عام ١٩٦٩ وأنها لا تسبب
ضرراً للعقار أو المؤجرة إلا أن الحكم المطعون فيه قضى رغم ذلك بإزالة
الفترينة استناداً إلى أن المسموح للمستأجر طبقاً للمادة ٥٨٠ من
القانون المدني هي التغير في حدود العين المؤجرة بما يعيبه بخالفة
القانون والقصور في التسبب .

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن مؤيداً نصص المواد ٥٥٨ ،
٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدني أن عقد الإيجار يخول المستأجر حق
الانتفاع بالعين المؤجرة وملكاتها ، وإذا تضمن العقد تحديدًا للعين
المؤجرة اقتصر حق المستأجر على الانتفاع بها في نطاق هذا التحديد
فإذا انتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق العين المؤجرة
كان انتفاعه بهذا الجزء يدون سند وحق للمالك طلب طرده منه كما حق
به طلب إزالته ما أحده به ، لما كان ذلك وكان السكوت عن استعمال
الحق فترة من الزمن لا يعد نزولاً ضيقاً عنه — وكان الثابت من تقرير
الخبير أنه انتهى إلى أن الفترينة تشغل ٨٠ سم من باب العمارة .
والمجاور لذلك محل النزاع ، وأن وجودها لا يربط ضرراً للعقار أو
المؤجرة لأن الجزء الباقي من باب العمارة يسمح بمرور الأشخاص فضلاً
عن وجود بابين آخرين للعمارة وأن الذي أنشأ الفترينة المستأجر السابق
الذي باع المحل بالجدك للطائفة خلال عام ١٩٦٩ وكان الحكيم
الابتدائي الذي أيد الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه قد أقام
قضاءً على أن عقد الإيجار " يقضى في بئد الثامن على تعهد
المستأجر ألا يضع أي شيء أمام مدخل الـمكة المؤجرة ولا أمام المدخل

العام للعمارة كما يقضى البند الرابع عشر على تعهد المستأجر ألا يضع أو يعلق أو يرسم خارج الامكنة المؤجرة ٥٥٥٥ ومن ثم فما أتته المدعى عليها (الطاعنة) من وضع الفترينة قد جاء مخالفا لاشتراطات عقد الايجار ٥٥ كما لم تقدم المدعى عليها ما يفيد التصريح لها بذلك من الشركة ولا يقدم فى ذلك ما أمأت اليه من صور المكاتب والمرسلة من المستأجر السابق للدكان " اذ أنها فضلا عن كونها سابقة على تحرير عقد الايجار للمدعى عليها والذي ورد به حظر مثل هذه التغييرات فانها لا تعيد ولا تفصح عن موافقة الشركة على ما طلبه المستأجر السابق . فضلا عن أن المدعى عليها لا يحق لها بدانة استقلال المكان محل النزاع لان عقد الايجار المبرم بينها وبين الشركة المدعومة لم يتضمن استدجارها هذا المكان ومن ثم تقضى المحكمة بالازالة " . . . وكان الحكم المطعون فيه قد أضاف فى مدوناته ردأ على أسباب الاستئناف " أنه وان كان للمستأجر أن يجرى تعديلا بالعين المؤجرة لا يضر بالمؤجر اعلا لنص المادة ٥٨٥ من القانون المدنى فان المسموح به للمستأجر هو التغيير فى حدود العين المؤجرة أما اذا تجاوز التغيير هذه الحدود كما حدث من المستأنفة (الطاعنة) وكما هو ثابت من أوراق الدعوى ٥٥٥ فان محكمة أول درجة قد قضت بالازالة اعلا للشرط الوارد فعقد الايجار تكون قد طبقت قانون المتعاقدين تطبيقا سليما . يضاف الى ما تقدم أن المستأنفة لم تقدم ما يبيد دفاعها أن الفترينة محل النزاع كانت ضمن توابع العين المؤجرة ولا دليل فى الأوراق يدل على أن الشركة المستأنفة عليها (المطعون ضدها) قد رضيت ببقاء هذه الفترينة ٥٥٥٥ " مما مؤداه أن الركيزة الاساسية التى قام عليها الحكم المطعون فيه هو ما استخلصه من أن الفترينة التى تمتنع

بها المصلحة والمقامة في باب العقار تخرج عن حدود العين المؤجرة
 من الثابت بالاوراق ورتب الحكم على ذلك فيام حق الشركة المؤجـرة
 في ازالة تلك الفترينة * واذا كان هذا الاستخلاص له سند * من
 الاوراق ويؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها بما يتفق وصحيح القانون *
 كما تضمن الرد الساخ على ما ساقته الطاعة من دفاع فان النعـس
 بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التعقيب يكون غير مسديد *

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩ / ٣ / ١٩٨٤)

الفصل السادس

الوعد بالايجار

ماهية الوعد بالايجار •

القاعدة (٢٢١)

المبدأ (٢٢٢) الوعد بالايجار - ماهيته - وجوب

اشتماله على العناصر الجوهرية لعقد الايجار - جواز أن يكون

الاتفاق على المدة الواجب انصاف الايجار خلالها •

الحكم

اذ كان الوعد بالايجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر اذا رغب في استئجارها ، وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدني لكي يعتبر ملزما لمن صدر منه الشروط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الايجار وأن تحدد فيه المدة التي يجوز فيها الزام الواعد بانصاف الايجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضميا فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التي يقدرها لنفاذ الوعد بالايجار ، لما كان ذلك ، وكان الوعد بالايجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التي

يجوز فيها الزام الطاعن الاول بابرام عقد الايجار الموعود. به للمطعون عليه الاول فانه لا تثير على محكمة الموضوع ان هي قدرت المدة التي اعتبرتها معقولة — تسع سنوات — في نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لاية قاعدة آمرة نصت عليها القوانين الاستثنائية لايجار الاماكن ، فان النعى — على تحديد هذه المدة — يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٦٥ ، ٥٧٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة

١٩٧٧/٣/٢٠)

الفرق بين الوعد بالايجار وعقد الايجار .

القاعدة (٢٢٢)

المبدأ (٢٢٤) الوعد بالايجار — من العقود فـ

المسماة — اختلافاً عن عقد الايجار — تحديد محكمة الموضوع

مدة نفاذ الوعد بأكثر من خمس سنوات المحددة لسقوط الحق في

الاجرة بالتقادم — لا خطأ .

الحكم

الوعد بالايجار ليس بايجار بل يدخل في طائفة العقود فـ

المسماة ، باعتباره يقتصر على الزام الواعد بأن يهرم عقد ايجار اذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشئ في ذممة الواعد أو الموعود له أى من الالتزامات التبادلية بين الموجب والمستأجر المترتبة على عقد الايجار وبالتالي — فانه لا مساغ للنسعى على المدة التى قدرتها المحكمة لنفاذ الوعد — تسع سنوات — بعباوتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الاجرة بالتقاسم فى عقد الايجار لا ختلاف مجال كل من العقدين .

(الطعن رقم ٥٦٥ ، ٥٧٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة

١٩٧٧/٣/٣٠) .

— عدم جواز التحدى بالوعد بالايجار لأول مرة أمام محكمة النقض .

القاعدة (٢٢٣)

المبدأ (٣٢٥) عدم تمسك الواعد أمام محكمة الموضوع فى

• صيغة صريحة جازمة بتنازل الموعود له عن حقه فى الوعد بالايجار —

التفات المحكمة عن هذا الدفاع — لا خطأ — أثر ذلك — عدم

قبول التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

اذ كان الطاعنان لم يقدم ما يدل على تمسكهما أمام محكمة

الموضوع بانقضاء عقد الوعد بالايجار بالتقابل عنه أثر تنازل بات من المطعون عليه الاول الموعود له — عن التصك به — وكل ما ساقه الطاعن الاول على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه أنه عرض الشقق الاربعة على المطعون عليه الاول شفاهاً لا استجارها فلم يقبل بينما نفى المطعون عليه الاول هذا الادعاء واذ كان لا يكفي لاعتبار الدفاع متضمناً هذا النفي مجرد الاشارة فيجيبه الى عدم قبول المطعون عليه الاول استجار تلك الشقق بل يجب أن يرد به في صيغة صريحة جازمة تدل على تصك صاحبه بأن عقد الوعد بالايجار قد انقضى بما لا يجوز معه للمطعون عليه الاول التصك به بعد ذلك ، اقامة دعواه تأسيساً عليه ، فانه لا تثريب على الحكم المطعون فيه أن هو لم يعتبر دفاع الطاعن الاول متضمناً لانقضاء الوعد وبالتالي لم يرد عليه ، وطالما أنه لم يتصك به أمام محكمة الموضوع فانه لا يقبل منه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٦٥ ، ٥٧٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة

١٩٧٧/٣/٣٠)

الوعد بالايجار حق شخص لا ينتقل الى الورثة .

القاعدة (٢٢٤)

المبدأ (٢٢٦) التمسك بالتمكين من استجار أحدى

الشقق هو حق شخص لا ينتقل الى الورثة .

الحكم

وحيث ان النعى فيو شديد ، ذلك أنه لما كان البين من الأوراق أن الطاعة أقامت دعواها بأحقيتها لاستئجار شقة النزاع تأسيسا على أن وزارة الأوقاف التي يمثلها المطعون عليه الثالث أدعتها لوالدتها بدلا من منزلها المهذوم وأن والدتها اذ توفيت فيقوم حقها في استئجارها باعتبارها وارثتها والمقيمة معها عند هدم المنزل ، وأن المطعون عليهما الأولين تمكننا من وضع يديهما على شقة النزاع بطريق الاحتيال ، وكان مؤدى هذا أنها تؤسس حقها في شغل هذه الشقة اما بصفتها وارثة لوالدتها باعتبارها صاحبة الحق الأصلى في الاستئجار أو باعتبار أن اقامتها معها بالمنزل المهذوم يعطيها هذا الحق . لما كان ذلك وكان الثابت أن والدة الطاعة توفيت دون التعاقد على استئجار شقة النزاع ، وكان مبنى تعهد وزارة الأوقاف بتسكينها من استئجار إحدى الشقق التي كانت تزمع اقامتها هو اعداد مكان لاقامتها بدلا من سكنها المهذوم وبذلك يكون حقها الناشئ عن هذا التعهد حقا متعلقا بشخصها فلا ينتقل من بعدها الى ورثتها طبقا لنص المادة ٦٤٥ من القانون المدنى ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص — فيها لم يكن فيه موضع نعى من الطاعة — الى عدم ثبوت اقامة الطاعة مع والدتها وقت ازالة منزلها بما ينشئ حقها في الاستئجار الذى تدعيه ، بخفى النظر عما اذا كان عقد الايجار الصادر للمطعون عليه الأول صحيحا أو باطلا فان النعى على الحكم الصادر فى الموضوع يكون ولا محصل له ، لما كان ما تقدم وكان الطعن فى الحكم

الموضوع على غير أساس فان الدعوى على الحكم الذى قضى
بوقف التنفيذ مؤقتا يكون غير منتج •

(الطعن رقم ٨٩٣ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١)

الفصل السابع

إيجار المال الشائع

— الإيجار الصادر من أحد الشركاء في المال الشائع يعد نافذاً بينه وبين المستأجر وفيه نافذ في مواجهة باقي الشركاء .

القاعدة (٢٢٥)

المبدأ (٣٢٧) تأجير المال الشائع — وحق للأقلية

المطلقة للشركاء — الإيجار الصادر من أحد هم للعين كلها أو لجزء

مفرز منها — صحيح نافذ بينه وبين المستأجر — عدم سريانه في

حق باقي الشركاء .

الحكم

إذا كان مفاد المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأقلية المطلقة للشركاء ، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الانصب ، فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً و نافذاً فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا يسرى في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الإجارة طالما لم يقرروها صراحة أو ضمناً ، اعتباراً بأن الإيجار يقسح في جزء منه على ملك الغير ، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا

اخراج المستأجر من أحد هم من العين كلها ومن أى جزء منها
بهما صفر دون انتظار نتيجة القسمة •

(طعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١)

ايجار المال الشائع •

القاعدة (٢٢٦)

المبدأ (٢٢٨) تأجير المال الشائع حق للأقلية المطلقة

للشركاء بحسب الأنصبة ومن ثم يكون عقد الايجار الصادر ممن لا يملك

أكثر من النصف فهو سارى فى حق باقى الشركاء الا اذا ارتضوه

صراحة أو ضمنا •

الحكم

— مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدنى أن حق تأجير المال

الشائع يثبت للأقلية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ،

ولا يثبت لاحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف

الأنصباء ، وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك

أكثر من نصف الأنصبة لا يسرى فى مواجهة باقى الشركاء الا اذا ارتضوه

صراحة أو ضمنا ، وأنه يترب على عدم سريان الايجار من أحـد

المشتاعين فى مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الايجار

غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي فى اعتبار المستأجر

متمرضاً لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على عيسى
العين .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/١)

حق الشريك في الايجار الشائع .

القاعدة (٢٢٧)

المبدأ (٢٢٩) للشريك على الشيوع أن يتصرف في حصته
وأن يستولى على شأرها وأن يستعملها بشروط ألا يلحق ضرراً بحقوق
سائر الشركاء .

المبدأ (٢٣٠) إقامة الشريك في العين محل الايجار
الشائع وأخذها منها مقراً لأعماله أضراراً بحقوق باقي الشركاء يبيح
طرده من العين محل الايجار الشائع .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها فليس
أحاطة القارئ بمضمونه .

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه بصفته أقام الدعوى رقم ٠٠٠ ٠٠٠ لسنة ١٩٧٤ مدنى امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضد الطاعن بطلب الحكم ببطالن عقد الايجار المدعى صدره له من المرحوم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ واعتباره عديم الأثر ، وقال شرحا لدعواه ان مورثها المرحوم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ كان يستخذ من الشقة رقم ٧ الكائنة بالعقار المملوك له رقم ٠٠٠ ٠٠٠ مركزا لنشاطه التجارى وادارة املاكه ولدى وفاته ثار النزاع بين الورثة حول ادارة التركة ، فأقيمت دعوى حراسة ونزع الطاعن فسن اعتبار هذه الشقة مكتبا لمزاولة نشاط المورث مدعيا استئجارها منه ، واذ وقع عقد الايجار الذى يستند اليه باطلا براهه اياه مع نفسه بصفته وكيل عن المورث ، دون أن يرخص له به أو تلحقه اجازة منه ، فقد أقام الدعوى ٠ بتاريخ ١٩٧٥/٤/٢٠ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق ليثبت المطعون عليه استئجار الطاعن من النزاع بواسطة التعاقد مع نفسه وبصفته وكيل عن المورث ودون أن يججزه الأخير ، وبعد سماع شهود الطرفين ، وفى الفترة المحددة لتقديم المذكرات عند حجب الدعوى للحكم تقدم المطعون عليه بمذكرة حدد فيها طلباته ببطالن عقد الايجار وطرد الطاعن من العين الموقورة وتسليمها اليه ، ثم عادت المحكمة فحكمت فى ١٩٧٦/٣/٢٨ بمسدم نفاذ عقد الايجار المورخ ١٩٧٢/٩/١ للشقة الكائنة بالعقار ورقم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ فى حق المطعون عليه ورفض ما عدا ذلك من طلبات ٠ استأنف المطعون عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ القاهرة طالبا الغائه فيما قضى به من رفض

طلب الطرد ، كما استأنفه الطاعن بالاستئناف رقم
..... القاهرة طالبا الغاء ورفض الدعوى ، وبعد ضم
الاستئناف حكمت محكمة الاستئناف في ١٩٧٧/١/٨ باستجواب
الطاعن على النحو المبين بالأسباب وتكليفه بتقديم عقد الإيجار المؤرخ
١٩٧٢/٩/١ وعقد الشركة بينه وبين أحد أخوته ، ثم عادت وحكمت
بتاريخ ١٩٧٨/١/٢٨ (أولاً) في الاستئناف رقم
برفضه وتأبيد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم نفاذ عقد الإيجار
المؤرخ ١٩٧٢/٩/١ (ثانياً) في الاستئناف رقم
بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطرد والتسليم
وطرد الطاعن من عين النزاع ، وتسليمها للمطعون عليه ، طعن
الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة
أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، عرض الطعن على هذه الدائرة في
فرقة مشورة فرأته جديراً بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة
رأيها .

ثانياً : الحكم :

فانه وإن كان للشريك على الشيوع طبقاً للمادة ٨٢٦ من القانون
المدني أن يتصرف في حصته وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها ،
الا أنه لما كان ذلك مشروطاً بالأل يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء ،
وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن مورث الطرفين كان يتخذ
من عين النزاع مركزاً لإدارة أمواله وأعماله وأنها ظلت في حيازته حتى
وفاته ، وأن حيازتها انتقلت بوفاته إلى جميع الورثة ، وأن أموال

التركة اذ وضعت تحت الحراسة القضائية فقد تعين الابقاء على عين النزاع مقرا لادارتها ، ورتب على ذلك أن في اتخاذ الطاعن منها مقرا لأعماله اضرارا بحقوق باقى الورثة فانه يكون صحيحا فيما قضى به من طرد الطاعن من عين النزاع ، ويكون الدعى عليه بالخطأ ففسى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢٠/٧)

تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين يجعله بمثابة وكيل عنهم .

القاعدة (٢٢٨)

المبدأ (٣٣١) اذا تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم فتنفذ في حقهم التصرفات الخاصة بالادارة وهى تشمل الاجارة ابتداءً والتنازل عنها السى مستأجر آخر .

الحكم

وحيث أن الطاعن يدعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه بالنسبة لما قضى به فى الاستئناف رقم ٩ لسنة ١٢ ق المرفوع ضده من المطعون عليهم الستة الأول الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاؤه باخلاصه

والمطعون عليه الأخير من الدكان المتنازل اليه عنه ، على أن الاقرار المرفح ١٩٦٩/٦/٢٢ وأن تضمن موافقة المؤجر على هذا التنازل ، فير أن هذه الموافقة لا تلزم باقى الشركاء وهم المطعون ضد هم الستة الأول ، لأن حصته لا تجاوز ربع ملكية العقار اذ يجب أن تصدر هذه الموافقة من جميع الشركاء أو من يملكون أغلبية الحصص على الأقل ولما كان الطاعن قد تصكك بأن من صدرت عنه الموافقة قد انفرد بإدارة العقار دون اعتراض من باقى الشركاء ، فان تصرفاته وأعماله تنفذ فى حقهم ، وأن قضى الحكم المطعون فيه بأحدار هذا الاقرار ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وقاصر التسبيب .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لما كانت المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم ، فان مفاد هذا النعى أن يعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذى تطوع لإدارة المال الشائع من باقى الشركاء ويعد هذا الشريك أصيلاً عن نفسه وكيلاً عن باقى الشركاء فى إدارة المال الشائع إدارة معتادة لتنفيذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملاً مادياً أو تصرفاً قانونياً تقتضيه الإدارة مما يحتكر معه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٣/٧٠١ من القانون المدنى وكيلاً عن باقى الشركاء وكالة عامة بالإدارة ، وهى تشمل الاجارة ابتداءً ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها الى مستأجر آخر فى ذات العقار أو الى شخص آخر

قيام أحد الشركاء في المال الشائع بتأجيله بدون موافقة
باقي الشركاء يجعل لباقي الشركاء الحق في طلب طرد
المستأجر .

القاعدة (٢٢٩)

المبدأ (٣٣٢) حق تأجيل المال الشائع لا يثبت الا
للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة
والايجار الصادر من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية
لا يسرى في حق الباقيين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه
صراحة أو ضمنا اعتبارا على أن الايجار يقع في جزء منه على
ملك الغير فيحق لأي منهم طلب اخراج المستأجر من أحدهم
باعتباره متضررا لهم فيما يملكون .

— أن مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى —
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان حق تأجيل المسال
الشائع لا يثبت الا للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على
أساس الأنصبة وان الايجار الصادر من أحد الشركاء دون
أن تكون له أغلبية الأنصبة لا يسرى في حق الباقيين أصحاب
الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا اعتبارا بشأن

الايجار يقع في جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء طلب اخراج المستأجر من أحد هم باعتباره متعرضا لهم فيمسا يملكون ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر من الطائفة الثانية للاولى في حق المطعون ضد هم الثلاثة الأول أصحاب الأغلبية يكون قد التزم صحيح القانون .

المبدأ (٢٣٢) المشتري بعقد بيع عرفي يقوم حقه فسي

ادارة المبيع ومن ثم تثبت له الصفة في رفع الدعاوى المتعلقة

بهذا الحق .

- مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع على المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع ويستوى فسي ذلك أن يكون مسجلا أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشتري في ادارة المبيع وعلى هذا يكون للمطعون ضد هم صفة في رفع الدعاوى المتعلقة بهذا الحق ، ولا على الحكم أن هو أقبل السرد على الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة باعتباره غير مؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهى اليها .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها في أحاطة القارىء بفحوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

حيث أن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحتمل في أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول والطاعنة الثانية يمتلكون على الشيفع العقاري الكائن به شقة النزاع بحسب $\frac{7}{8}$ للأوليين ، $\frac{1}{8}$ للأخيرة ، وبموجب عقد تاريخه ١٩٧٢/٤/٦ . استأجرت المطعون ضدها الرابعة هذه الشقة من المطعون ضده الأول المفوض في إدارة العقار ، ثم تخلت عنها وسلمتها إلى الطاعنة الثانية التي قامت بتأجيرها بعقد مرقح ١٩٧٤/٩/١ إلى الطاعنة الأولى بضمانة زوجها الطاعن الثالث ، فأقام المطعون ضدهم الثلاثة الأول الدعوى ٥١١٦ سنة ١٩٧٤ مدنى كلى شمال

القاهرة على الطاعنين والمطعون ضد ما الرابعة بطلب الحكم بفسخ
مذين العقدين وبإخلاء العين المؤجرة وتسليمها لهم تأسيسا على
أن الطاعة الثانية لا صفة لها في أى عمل من أعمال الإدارة فلا
تملك حقيق التأجير بدون رأى أغلبية الشركاء استنادا الى نص
المادة ٨٢٨ من القانون المدنى دفعت الطاعة الثانية بعدم قبوله
الدعوى لرفعها من غير ذى صفة ، وتاريخ ١٩٧٦/١/٢٦ قضت
المحكمة برفض هذا الدفع وفسخ عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/٤/٦
ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات . استأنف المطعون ضد هم الثلاثة
الأول هذا الحكم بالا استئناف ٩٠٢ سنة ٩٣ قضائية القاهرة حكمت
المحكمة فى ١٩٧٧/٢/٩ بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم نفاذ عقد
الايجار المؤرخ ١٩٧٤/٩/١ وبإخلاء العين المؤجرة والتسليم .
طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة
مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن شكلا بالنسبة للطاعنين
الثالث والمطعون ضد ما الرابعة وبرفضه موضوعا ، عرض الطعن على
المحكمة فى فرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة
وأبها .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن مبنى دفع النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعنين
الثالث والمطعون ضد ما الرابعة أن هذين قد ارتضيا الحكم
الا بتدائى الذى قضى بفسخ عقد ايجارهما فلم يطعنا عليه
بالا استئناف ، وبهما وأن اختصاصا فيه ، الا انهما لم يكونا

خصمين حقيقيين فى النزاع أمام محكمة الاستئناف •

وحيث أن هذا الدفع فى محله ، ذلك بأن الطعن فى الحكم لا يجوز الا من المحكوم عليه كما أن الخصومة فى الطعن أمام محكمة النقض لا تكون الا بين من كانوا خصوما حقيقيين فى النزاع الذى فصل فيه الحكم المطعون فيه ، ولما كان البين من الأوراق أن الطاعنين الثالث والمطعون ضدها الرابعة قد ارتضيا الحكم الابتدائى اذ لم يطعنا عليه بالا ستئناف فحاز قوة الأمر المقضى فى حقهما كما أنه لم يقضى لهما أو عليهما بشئ فى الحكم المطعون فيه ، فانه يتعين الحكم بعدم قبول الطعن بالنسبة لهما •

وحيث أن الطعن فيما عدا ذلك قد استوفى أوضاعه الشكلية •

وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب ، حاصل النعوى بأولهما أن الحكم المطعون فيه باطل اذ قضى فى الدعوى دون اعلان الطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة بصحيفة الاستئناف فلم تتعقد الخصومة بالنسبة لهما • وحيث أن المحكمة — وقد انتهت الى عدم قبول الطعن بالنسبة للطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة على ما سلف البيان — فان النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب أيا كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج •

وحيث أن الطاعنتين تعيان بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى فهم الواقع ، وفى بيان ذلك نقول ان الطاعة الثانية استندت فى تأجيرها عين النزاع للطاعة

الأولى الى حقها في اقتضاء ثمار تلك العين من وقت شرائها والتصرف في منفعتها وذلك بتأجيرها وتسليمها للمستأجرة لأن من حـقق المالك على الشيوع أن يضع يده على جزء مفرد من المال الشائع يعادل حمته وليس لأحد من الشركاء المشتاعين أن ينزع منه هذا الجزء ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من الطاعة الثانية للاول فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، هذا الى أن الحكم أقام قضاءه على أن الطاعة الثانية لم تكن عند تأجيرها عن النزاع حائزة لها حيابة مستوفية لشروطها من ظهور وهود واستمرار في حين أنه لا مجال للتداول مسألة الحيابة وشروطها في هذه الدعوى لأن الطاعة الثانية وقصد تسلمت عن النزاع كأثر من آثار عقد البيع المسجل — لها أن تضع اليد عليها وأن تؤجرها وحيث أن النعى في شقه الأول مردود ، ذلك أن مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدني — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن حق تأجير المال الشائع لا يقبض الا للأقلية المطلقة للشركاء محصورة على أساس الأنصبة وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء دون أن تكون له أقلية الأنصبة لا يسرى في حـسب الباقي أصحاب الأقلية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بأن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء طلب إخراج المستأجر من أحد هم باعتباره متعرضا لهم فيما يملكون ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من الطاعة الثانية للاول في حق المطعون ضد هم الثلاثة الاول اصحاب الأقلية يكون قد التزم صحيح القانون ، والنعى في شقه الثاني

غير منتج اذ ينصرف الى ما استطرد اليه الحكم فى شأن الحيازة معـ
ليس يلزم لاقامة قضاائه •

وحيث أن حاصل النعى بالسبب الرابع أن الحكم المطعون فيه
لم يواجه دفع الطاعنتين بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى
صفة المؤسس على أن المطعون ضد هم لم يسجلوا مقد شراء حصصهم
فى العقار الكائن به شقة النزاع فلم تنتقل ملكيتها اليهم • مما يعيب
الحكم بالقصور •

وحيث أن هذا النعى مردود • ذلك بأن مؤدى نص الفقرة
الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء
هذه المحكمة — ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع المسمى
المشتري من تاريخ ابرام عقد البيع • يستوى فى ذلك ان يكون مسجلا
أو غير مسجل • ويترتب على ذلك قيام حق المشتري فى ادارة المبيع •
وعلى هذا يكون للمطعون ضد هم صفة فى رفع الدعاوى المتعلقة بهذا
الحق • ولا على الحكم ان هو أقل ألزى على الدفع بعدم قبول
الدعوى لرفعها على غير ذى صفة باعتباره غير مؤثر فى النتيجة
الصحيحة التى انتهى اليها • ولما تقدم فانه يتعين
رفض الطعن •

(الطعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/٢٦)

القاعدة (٢٣٠)

المبدأ (٢٣٤) امتداد ادارة المال الشائع الى طلب

الاخلاء ، من حق كل شريك طالما لم تعترض الأغلبية .

الحكم ١٠

مفاد المادة ٦٠١ من القانون المدني ان الاجار لا ينتهى بموت
:جزء من تتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته . وكان
مؤدى المادتين ٨٢٧ و ٨٢٨ من ذات القانون ان ادارة المالك
الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك
واذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكلاء
عنهم ، وكان الواقع فى الدعوى ان المؤجرين وهم مورثى المطعمون
ضدهم والسيدة . . . قد توفوا جميعا ، وانتقلت ملكية المحل المؤجرة
الى ورثتهم المذكورين ، وكان رفع الدعوى المائلة بطلب الاخلاء
لانتهاء الحقد يندرج ضمن ادارة المال الشائع ، وكان ايا من ورثة
المؤجرين لم يعترض على انفراد المطعمون ضدهم ، فيها فان ذلك
يحمل على اعتبار انهم وكلاء عن جميع الورثة فى اقامتها ، وسرعة يكفى
لاكمال صفتهم فى رفع الدعوى .

(الطعن رقم ٦٧٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/١٦)

القاعدة (٢٣١)

المبدأ (٢٣٥) تأجير المال الشائع . حق لأغلبية الشركاء

على أساس الانسبة . انفراد احد الشركاء بالتأجير دون ان تكون له

أغلبية الانصبه • أثره • عدم سريانه فى حق باقى الشركاء ما لستم
يرتضوه •

الحكم

مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به
قضاء محكمة النقض ان حق تأجير المال الشائع لا يثبت الا لاطلبية
المطلقة للشركاء على أساس الانصباء • وان الايجار الصادر من احدى
الشركاء دون ان تكون له اقلية الانصبه لا يسرى فى حق الباقين
اصحاب الاقلية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا • اعتبارا بأن الايجار
يقع فى جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء اخراج المستأجر
من احدى اقسامه باعتباره متعرض لهم فيما يملكون • واذ قضى الحكم
المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر من الطائفة الثانية
لأنولى فى حق المطعون ضد هم الثلاثة الاول — أصحاب الاقلية —
يكون قد التزم صحيح القانون •

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/١٩)

القاعدة (٢٣٢)

المبدأ (٣٣٦) اقامة الدعوى باخلا المستأجر من أحد ورثة

المؤجر • دفع المستأجر بعدم قبول الدعوى لعدم اقامتها من الورثة
مجتمعين • لا سند له • اعتبار المدعى وكيلًا عن باقى الورثة فليس
ادارة المال الشائع طالما لم يحتض احد منهم على ذلك • عدم التزام

المحكمة بالرد على هذا الدفع • على ذلك •

الحكم

مفاد المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى أن الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٢ ، ٨٢٨ من ذات القانون أن ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، وإذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم لما كان ذلك وكان الثابت فان عقد الايجار مبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليه الذى توفى وانتقلت ملكية العين المؤجرة السرى ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه ، وكان رفع الدعوى الماثلة بطلب الاخلاء لتغيير الاستعمال يندرج ضمن ادارة المال الشائع وكان أيا من ورثة المؤجر الاصلى لم يعترض على انفراد انطعون عليه برفعها فان ذلك يحمل على اعتباره وكيلا عنهم فى اقامتها ، وموما يكفى بذاته لاكتمال صفته ويكون الدفع بعدم قبول الدعوى لوفعها من غير ذى كامل صفة غير وارد •

لما كان ما تقدم وكان الدفاع الذى تلتمز المحكمة بتحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجوهري الذى يكون من شأنه لو محض تغيير وجه الرأى فى الدعوى ، فانه لا يعيب الحكم اغالاه الرد على الدفع المشار اليه .
(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

المبدأ (٣٣٧) تعدد ملاك العين المؤجرة • حق من يملك
أغلبية الانصبة في طلب انهاء الايجار بوصفه من اعمال الادارة •

الحكم

النص في المادة ٨٢٨ من القانون المدني على أنه ...
" ٣ — اذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد
وكيلا عنهم " يدل — ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقائسون
المدني — على أنه اذا كان الامر متعلقا بأعمال الادارة المعتادة
كايجار المال الشائع ه فانه اذا اتفقت الاغلبية على اختيار مدير من
بين الشركاء او من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الادارة ه أما اذا
لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين
عد وكيلا عنهم ه مما مؤداه انه اذا تعدد ملاك العين المؤجرة فانه
يمكن لمن يملك منهم اقلية الانصبة فيها أن يطلب انهاء الايجار
بوصفه من أعمال الادارة •

(الطعن رقم ٩٣٩ لسنة ٤٥ ق ب جلسة ١٢/٥/١٩٧٩)

القاعدة (٢٣٤)

المبدأ (٣٣٨) حق الشريك على الشيوع في تأجير المال
الشائع كله أو بعضه دون أن يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا
المال •

الحكم

لكل من الشركاء على الشيوع حق تأجير المال الشائع كله أو بعضه من غير أن يعتبر ذلك دليلاً على حصول قسمة هذا المال ، وأذن فمتى كان الطاعن في مقام الاستدلال على حصول قسمة العقار المشفوع به قد تمسك بأن المطعون عليه الأول قد عرض على مجلس المديريين تأجير قسم مفرز معادل لنصيبه من هذا المنزل غير مجاور للمنزل المشفوع فيه واستدل على ذلك بما ورد بمحضر انتقال المحكمة السي هذا المجلس ، وكان الثابت من هذا المحضر أنه وإن كان المنزل الذي عرض المطعون عليه الأول تأجيره على المجلس معادلاً لنصيبه في العقار المشفوع به إلا أنه لا يوجد في الأوراق ما يفيد وجود حدود له ولا حصول قسمة بين الورثة ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أنه لا يمكن من الاطلاع على محضر الانتقال معرفة ما إذا كان المبنى الذي عرضه المطعون عليه الأول على المجلس هو كل المبنى المجاور للمنزل المشفوع فيه أو جزء منه فقط ، فإن النقص عليه القصور في التسبيب استناداً إلى أنه من غير محضر الانتقال فيما استنتجته منه يكون على غير أساس متى كان طلب التأجير خالياً من بيان حدود العقار المراد تأجيره أو ما يفيد حصول قسمة المنزل .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٥/٣١)

الْقائِدة (٢٣٥)

المبدأ (٣٣٩) الشريك مالك المال الشائع . حقه في

إقامة بناء على الأرض الشائعة في سبيل تحسين الانتفاع بها . أجارت

نافذة في حق باقي الشركاء • له الحق في اقتضاء التعويض عن تلف

البناء •

الحكم

المالك لحصته مقدارها ثلاثة أرباع الأرض الشائعة • له الحق
في إدخال تغيرات أساسية في الغرض الذي أعدت له هذه الأرض في
سبيل تحسين الانتفاع بها وفقا لأحكام المادة ٨٢٩ من القانون
المعني • ويكون البناء الذي يقيمه على نفقته لتحقيق هذا الغرض
دخلا في حدود حقه في إدارة المال الشائع • وهو يباشر هذا
الحق بوصفه أميلا عن نفسه ونائبا عن مالك الريح • وتكون أجارته
نافذة في حق هذا المالك • كما يكون له الحق في قبض الأجرة
واقتضاء التعويض الناشئ عن تلف البناء لحساب جميع الشركاء •

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٣/١٨)

الفصل الثامن

إيجار ملك الغير

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته •

القاعدة (٢٣٦)

المبدأ (٣٤٠) الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ
المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته وإن وقع صحيحا بين
طرفيه فإنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الانتفاع به •

— الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر وليس له
الحق فى التعامل فى منفعته وإن وقع صحيحا بين طرفيه • فإنه لا
ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الانتفاع به • إلا بإجازة هذا
الأخير له • بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين
المؤجرة طوال مدة الإيجار •

المبدأ (٣٤١) رفض المحكمة طلب الأحالة للتحقيق لا يثبت
الوكالة فى الإيجار وإجازة العقد من الحارس صاحب الحق فى التأجير
دون أن ترد بأسباب مبرره يعد قصورا فى الحكم •

— إذ كان البين من تقارير الحكمين الابتدائى والأستئنافى أن
الطاعنين ذهبا إلى أن المطعون عليه الثانى كان وكيلًا عن والدته
الحارسة القانونية السابقة التى كان لها حق التأجير • وأنها أجازت

تعاقده معهما منذ إبرامه في سنة ١٩٦٧ وساقا قرائن عدة منها أن
المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتى مماتها في سنة ١٩٧٢ وأنها
تعلم بشغلها الحوانيت لأقامتها في ذات العقار الكائنة به ، وأنها
لم تقم أي دعوى عليهما تطالب باخلاصهما ، وطلبها إلا حالة السس
التحقيق لاثبات الوكالة وأجازتها للتعاقد • لما كان ما تقدم فأنسه
وان كانت الاحالة الى التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، إلا أنه
يتمين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائما على أسباب مبررة
تكفي لحمل قضائها ، والرد على القرائن التي تذرع الخصوم بها •
لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه جعل عدته في قضائه
أنه لم يرد بعقد الايجار ما يشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلًا
عن الحارسة السالفة ويرتب على ذلك أنه لا محل لاثبات الوكالة أو
الاجازة ، وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين
ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه ، فانه في قعوده عن صحيح
دفاع الطاعنين رغم جوهرية بضمه بمخالفة القانون علاوة على
القصور في التسبيب •

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فسي
أحاطة القارئ بقوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه الأول بصفته أقسام الدعوى رقم ٨١٣٥ لسنة ١٩٧٢ مدنى أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد الطاعنين والمطعون عليه الثانى بطلب الحكم بطرد الأولين فى مواجهة الأخير من الحوائث الأربعة الموضحة بصحيفة الدعوى وتسليمها اليه ، وقال شرحا لها بأنه تبين بعد تعيينه حارسا قضائيا على العقار رقم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ بشرى محافظة القاهرة أن الطاعنين يضعان اليد على الحوائث محل النزاع بغير سند من القانون ، واذ اتضح أن المطعون عليه الثانى تواطأ معها وآجرهما المحلات آنفة البيان بعقد مؤرخ ١٩٦٧/٧/١٨ فى غفلة من والدته الحارسة السابقة ، ومكنهما منها ، واذ لم يكن المطعون عليه الثانى مالكا للأعيان الموجرة وغير مغول فى ادارتها أو تأجيرها فلا ينفذ تعاقدہ فى حق المالك ، ولا فى حقه باعتباره حارسا قضائيا ، فقد أقام دعواه • أجاب الطاعنان بأن المطعون عليه الثانى تعاقد معهما بصفته وكيلان والدته الحارسة السابقة والتي أجازت هذا التعاقد وأنهما خاصما بهذه الصفة فى الدعوى رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٩ مدنى القاهرة الابتدائية طعنا على قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية • وتاريخ ١٩٧٣/٢/٢٦ حكمت المحكمة بطرد الطاعنين من الحوائث الأربعة وتسليمها للمطعون عليه الأول • استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٨١٩ سنة ٩٠ ق القاهرة بطلب الغائه ورفض الدعوى • وتاريخ ١٩٧٦/٤/٥ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف • طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض ، وقد تمت النيابة

مذكورة رأيت فيها وفي الطعن • عرض الطعن على هذه الدائرة فسي
غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النهاية
رأيها •

ثانيا : الحكم :

وحيث ان مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة
القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم أقام
قضاءه بالاغلاء على سند من أن عقد الايجار المنصوص عليه بين
الطاعنين وبين المطعون عليه الثاني لم يصدر من له حق التأجير ،
وأن الحراسة القانونية السابقة التي كان مخولا لها هذا الحق ليس
تصدر له توكيلا بالتعاقد نياية عنها ، كما لم تجز العقد الذي أبرمه
ورتب على ذلك عدم نفاذ العقد في حق المطعون عليه الأول باعتباره
حارسا قضائيا حل محل الحراسة السابقة عقب وفاتها ، في حين أن
الطاعنين تمسكا بحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات الوكالة ، وساقا
عدة قرائن على حصول الاجازة من الحراسة السابقة ، واذ أسس
الحكم قضاءه على مجرد خلو العقد مما يفيد تعاقد المطعون عليه
الثاني بصفته وكيلا ، ودون أن يرد على القرائن التي تزعم بها فانه
علوة على مخالفة القانون يكون قاصر التسبيب •

وحيث ان النعى في محله ، ذلك أنه لما كان الايجار الصادر
من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل فسي
منفعته — وان وقع صحيحا بين طرفيه فانه لا ينفذ في حق مالكه أو

من له الحق في الانتفاع به ، الا باجازه هذا الاخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الايجار . لما كان ذلك ، وكان البين من تقريرات الحكيم الابتدائي والاستئنافي أن الطاعنين ذمبا الى أن المطعون عليه الثاني كان وكيلًا عن والدته الحارسة القانونية السابقة التي كان لها حسيق التأجير وأنها أجازت تعاقد معهما منذ ابرامه في سنة ١٩٦٧ ، وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لهما كان يحايش الحارسة حتى مماتها في سنة ١٩٧٢ ، وأنها تعلم بشغلها الحوانيت لاقامتها في ذات العقار الكائنة به ، وأنها لم تقم أية دعوى عليهما تطالبهما بسحبها باخلاصها ، وطلبها الاحالة الى التحقيق لاثبات الوكالة واجازتها للتعاقد . لما كان ما تقدم ، فانه وان كانت الاحالة الى التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، الا أنه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائما على أسباب مبررة تكفي لعمل قضائها ، وللرد على القرائن التي تدرع الخصوم بها . لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه جعل مدته في قضائه أنه لم يرد بحقد الايجار ما يشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلًا عن الحارسة السابقة ، ورتب على ذلك أنه لا محل لاثبات الوكالة أو الاجازة وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه ، فان في قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رفض جوهريته يصمم بمخالفة القانون علاوة على القصور في التسبيب بما يتعين معه نقضه دون حاجة لمبحث باقي الأسباب .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (٢٣٧)

المبدأ (٢٤٢) ايجار ملك الغير — صحيح فيما بين
والمستأجر — م ٥٥٨ مدني — النعي على المحكمة عدم اطلاعها
على سند ملكية المؤجر في دعوى المطالبة بالاجرة — غير منتج طالما
لم يدع أن أحدا قد تعرض له في العين المؤجرة .

الحكم

يؤدي ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن
الاجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع
بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر
مالكا بما يعني أن ايجار ملك الغير صحيح في حدود العلاقة بين
المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الاخر طلب فسخ الاجار الا اذا
تعرض له المالك للعين المؤجرة ، وكان الطاعن لا يمارى فليس أن
الاطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر في عقد
الاجار ، وأنه مكن من الانتفاع بها ولم يدع أن أحد تعرض له فيها
فان عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع صادر للمطعون عليه بشأن جزء
من الاطيان المؤجرة لا يجدى طالما لا لزوم له في الدعوى
المطروحة .

(الطعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

القاعدة (٢٣٨)

المبدأ (٢٤٣) تأجير ملك الغير صحيح فيما بين المتعاقدين

ولو كان وارداً على مال مخصص للمنفعة العامة *

الحكم

لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بقوله ان وضع يده على العين كان استنادا الى العقد المبرم ١٦/٨/١٩٦٧ ، وأنه لم يقدم ما يدل على سداد المبالغ المطالب بها فيتعين الزامه بها عن السنوات من ١٩٦٨ الى ١٩٧٤ مع الفوائد القانونية وأنه لم ينازع في أن وضع يده على العين كان استنادا الى العقد الصادر من الشركة المطعون عليها ، وقد انتفع بها من هذا التاريخ ولم يتعرض له احد في ذلك الانتفاع ، وأن ايجار ملك الغير صحيح طالما لم يحدث أي تعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين ، ولا يتسع نطاق البحث في الخصومة المطروحة لبحث أحقية الهيئة العامة لتعمير البحارى في بيع أرض النزاع المخصصة لمنفعة عامة للطاعن طالما ان بهما باتا لم يتم — لما كان ذلك وكان هذا الذي قرره الحكم سابقا وله أصله الثابت في الأوراق ويؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها ويتضمن الرد القضائي المسقط لما ساقه الطاعن من أوجه دفاع ، فإن ما يدور بهذا النعش لا يعدو ان يكون جدلا في تقدير المحكمة للدلة وترجيح هيئة التمسك اخرى مما لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض *

(الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٣/١١/١٩٨٠)

الباب الثاني اثبات عقد الايجار

الفقرة (٢٣٩)

المبدأ (٣٤٤) يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع

شروط العقد بكافة طرق الاثبات *

الحكم

٠ لما كان من المقرر وفقا للقواعد العامة في الاثبات وما نصبت عليه المادتان ٦٠ و ٦١ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٨ انه لا يجوز الاثبات بشهادة الشهود فيها يجب اثباته بالكتابة ما لم يوجد نص أو اتفاق ينص بخير ذلك . ويقصد بما يجب اثباته بالكتابة التصرف غير محدد القيمة أو الذي تزيد قيمته على ٢٠ جنيه وكذلك ما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي . وكان المقرر بنص المادة ١٦ من قانون ايجار الاماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انه " اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة أن يثبت في عقد الايجار ٠٠٠ ويجوز للمستأجر عند المخالفة اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة أصلا أو وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها " ، ونفاة المشروع من هذا الحكم المستحدث في قانون ايجار الاماكن — حسبما يبين من مناقشة هذا النص في مجلس الأمة — هو الحد من صور التلاعب والاحتيايل على احكامه

سواء باستناع المؤجر من تحرير عقد ايجار للمستأجر أو اتخاذه وسيلة لاخفاء أمر غير مشروع ولذلك رخص للمستأجر عند مخالفة ذلك النص اتيات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق • لما كسان ذلك وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات حقيقة العلاقة الاجارية القائمة بينه وبين المطعون عليه عن شقة النزاع وصورة عقد التلييك المخبر له عنها على خلاف الحقيقة فان طلبه يكون منطقاً وصحيحاً القانون بما يجوز قبوله • وإذا رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب بمقولة عدم توافر الأدلة والقرائن على وجود الاحتيال أو قيام مبدأ ثبوت الكتابة للعلاقة الاجارية فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه ونجس نفسه بالتأني من تحقيق دفاع جومري للطاعن كان من شأنه لو صرح تغيير وجه الراء في الدعوى "

(الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٣٧٢/١٢/٢٧)

القاعدة (٢٤٠)

المبدأ (٢٤٥) يجوز للمستأجر اتيات واقعة التأجير وجميع

شروط العقد بكافة طرق اتيات •

المبدأ (٢٤٦) لا يجوز للمؤجر اتيات واقعة الاجسار الا

بالكتابة ويجوز اتيات الاجار بالمدينة اذا وجد أحد مسوقات اتيات

بالمدينة فيها يجب اتيات بالكتابة •

الحكم

مؤدى المادة (١٦) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع مع إبقائه على مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث أثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر ، فأشترط في اثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز اثباته بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوقات الأثبات بالبينة فيما يجب اثباته بالكتابة ، أما المستأجر فقد أجاز له القانون اثبات التعاقد وجميع شروطه بكافة طرق الأثبات .

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٣/٦/١٩٨١)

القاعدة (٢٤١)

المبدأ (٣٤٧) أن المشرع اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية

وأجاز للمستأجر وحده اثباتها بكافة طرق الأثبات القانونية بما فيها

البينة .

الحكم

إذا كان النص في المادة (١٦) من القانون ٥٢/١٩٦٩ -
المقابل للمادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أنه يجوز
للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق
الأثبات يدل على ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة في هذا

الخصوص على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد
أعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده إثباتها
بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة .

(الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

القاعدة (٢٤٢)

المبدأ (٣٤٨) أثبات المؤجر لعقد الايجار يكون بالكتابة

ولا يجوز له الاثبات بالبينة فيما يجب اثباته بالكتابة .

الحكم

مؤدى المادة (١٦) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع
مع إبقائه على مبدأ رضائية عقد الايجار قصد من حيث اثبات العقد
حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر ، فأشترط في اثبات
العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز اثباته
بالبينة إلا اذا وجد أحد مسوغات الأثبات بالبينة فيما يجب اثباته
بالكتابة ، أما المستأجر فقد أجاز له القانون اثبات التعاقد وجميع
شروطه بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٦/١٣)

القاعدة (٢٤٣)

المبدأ (٣٤٩) أن الالتزام باقراغ التعاقد على الايجار فى

تعقد مكتوب من مسائل النظام العام ، وللمستأجر في حالة مخالفة
المؤجر لهذا الالتزام أو في حالة الاحتيال لستر العقد أو شروط
من شروطه اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الاثبات .

الحكم

مفاد نص المادتين ١٦ ، ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ يبدل
على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار في عقد
مكتوب من مسائل النظام العام ، وأجاز للمستأجر في حالة مخالفة
المؤجر لهذا الالتزام أو في حالة الاحتيال لستر العقد أو شروط من
شروطه في صورة مخالفة اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الاثبات ،
ولما كان المطعون عليه قد طعن في عقد الاتفاق المبرم
بأنه قصد به الاحتيال لأخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لخبرة النزاع
بأجرة سنوية هي المبلغ الثابت به على أنها مقابل استشارات قانونية
يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به
من أحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه)
من اثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود ، وإن أقام الحكم قضاؤه
بشروط العلاقة الإيجارية على خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما
أطمأن اليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٢/١٤)

النص على إفراغ التعاقد على الإيجار في عقد مكتوب -
نطاقه •

القاعدة (٢٤٤)

المبدأ (٣٥٠) مفاد نص المادتين ١٦ و ٤٤ من القانون
٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ
التعاقد على الإيجار في عقد مكتوب من مسائل النظام العام
ومع ذلك أجاز المشرع للمستأجر اثبات حقيقة التعاقد
بجميع طرق الأدلة في حالة تحايل المؤجر •

الحكم

مفاد نص المادتين ١٦ و ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على
الإيجار في عقد مكتوب من مسائل النظام العام • وأجاز
للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو في
حالة الاحتيال لسر التعاقد أو شرط من شروطه في
صورة مخالفة • اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق
الأدلة • ولما كان المطعون عليه قد طعن في عقد الانساق
المزعج ••• •• بأنه قصد به الاحتيال لا خفاء حقيقة أنه عقد

ايجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هي المبلغ الثابت به على اسمه مقابل استشارات قانونية يؤدبها الطاعن للمطعون عليه ، فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من احالة الدعوى الى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من اثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود ، واذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الايجارية على خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما اطمأن اليه من البينات فلا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٨١)

الباب الثالث نفاذ عقد الإيجار

الفصل الأول

نفاذ عقد الإيجار بالنسبة للمتعاقدين

والخلف الخاص والعام

الإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية • أئمراف أثره إلى الخلف
الخاص •

القاعدة (٢٤٥)

المبدأ (٣٥١) الإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية

ينصرف أثره إلى الخلف الخاص ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف

الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق

تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفاً في العقد سواء كان

مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات

لاحقه شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها •

المبدأ (٣٥٢) حقوق المؤجر والتزاماته بثبوتها لخلفه

الخاص دون حاجة لأشتراط علمه بها وقت انتقال الشيء إليه •

المبدأ (٣٥٣) التزام المؤجر بتركيب مضمود ينتقل

الشيء مشترى العقار ولو لم يكن وارداً في مضمود

الإيجار •

مفاد المادتين ١٤٦ و ٦٠٤ من القانون المدنى مرتبطتين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الذى ينقل الملكية الى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تصك به أو كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية اليه فإن أثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخامس بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى كافة التزاماته نحوه ، وتثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط علم الخلف بها وقت انتقال الشئ اليه ، اعتبارا بأن المشرع حور القاعدة العامة المصوص عليها فى المادة ١٤٦ من التقنين المدنى عند تطبيقها تطبيقا تشريعا على حالة انصراف أثر الإيجار الى من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة وفقا للتظيم القانونى الذى قرره . ويقصد بنفاذ الإيجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتمثل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا فى العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقه شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها ، وفى هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف الا طبقا للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٤٦ مدنى . يؤيد هذا النظر أن المشروع التصهيدى للقانون المدنى كان يتضمن نصا صريحا بأنه إذا كان الإيجار نافذا فى حق من انتقلت اليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تصك هو به فإنه يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات . ولئن حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فإن هذه القواعد تشير الى هذا

الحكم الذي تضمنه النص المحذوف • لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة لا تجادل في انصراف أضرار عقود ايجار المطعمون عليها اليها باعتبارهما خلفا خاصا • ولا تعيب على الحكم المطعمون فيه ما انتهى اليه من التزام المالك السابق بتركيب مصعد للعمارة ولا في أن هذا الالتزام نشأ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة اليها • وكان الالتزام بتركيب المصعد يتصل اتصالا وثيقا بالعلاقة الايجارية ويعتبر بحسب طبيعته مترتبا عليها • فان الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون اذ أغفل التحدث عن ركن العلم في هذا المسدد •

(الطعن رقم ٤٦٨ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٩)

نفذ عقود الايجار في حق الحاجزين والدائنين لمالك العقار المنزوعة ملكيته •

القاعدة (٢٤٦)

المبدأ (٣٥٤) عقود الايجار الصادرة من المالك السابق

تسرى في حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت
سابق على تاريخ انتقال الملكية سواء كان انتقال الملكية بسبب البيع
اختياراً أو جبراً كما يقع في التنفيذ الجبري على العقار .

الحكم

— اذا كان النص في المادة ٤٨ من قانون المرافعات على أنه
" مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى في شأن ايجار العقارات تنفذ
عقود الايجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية في حق
الخازنين والدائنين المشار اليهم في المادة ٤١٧ ومن حكم بايقاع
البيع عليه اما عقود الايجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل
التنبيه فلا تنفذ في حق من ذكرها الا اذا كانت من أعمال الإدارة
الحسنة " يدل على أن الحكم الوارد في هذا النص لا يخل بأحكام
القوانين الخاصة التي تنظم ايجار الأماكن ، وكان مؤيد المادة ٢٢
من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان عقود الايجار الصادرة من المالك
السابق تسرى في حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ
ثابت سابق على تاريخ انتقال الملكية سواء كان ذلك بسبب البيع
اختياراً أو جبراً كما يقع في التنفيذ الجبري على العقار ، الا أنه
يشترط لمريان الايجار في حق المالك الجديد أن يكون الايجار
عقداً جدياً لا عقداً صورياً وغير مشوب بالغش والكيد .

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

لا يجوز لمشتري العقار مطالبة المستأجر بالأجرة ما لم تنتقل اليه الملكية .

القاعدة (٢٤٧)

المبدأ (٢٥٥) لا يجوز لمشتري العقار مطالبة المستأجر بالأجرة ما لم تنتقل اليه ملكية العقار بالتسجيل أما قبل ذلك فأنه لا يعدو أن يكون مجرد دافعا عاديا للبائع مؤجر العقار .

الحكم

"مؤدى ما تولى عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، على أن انصراف عقد الايجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى الا أنه وفقا للتعظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة — فى المواد الثلاث الاخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها — لا يكون المتصرف اليه خلفا خاصا فى هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا ، وعلى ذلك فانه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية اليه بموجبه ، اما قبل التسجيل

فهو ليس الا دافعا عاديا للبائع موجر العقار ، وحق المشتري فليس تسليم العقار للبيع وفي ضاره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع في ذاته انما هو حق شخص مترتب له في ذمة البائع اليه كما ان علاقته بالبائع وعلاقته الاخر بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان مستقل كل منهما عن الاخرى ولا يترتب عليهما قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس لاحد هذين أن يطالب الاخر بشئ بالطريق المباشر ."

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٢/٢/٢٠)

القاعدة (٢٤٨)

المبدأ (٢٥٦) مشتري العقار بعقد غير مسجل - له

كلية حقوق الموجر قبل المستأجر - شرطه - حوالة عقد الاجار

اليه من البائع مع قبول المستأجر للحوالة أو اعلانه بها .

الحكم

اذ كان يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب -
المستأجر بالحقوق الناشئة من عقد الاجار ومنها الاجرة اذا ما تسام
البائع بتحويل الحق اليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بهئسا
لايها بهذا القول أو الاعلان تكون نافذة في حقه طبقا لنص الفقرة
الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدني فانه يحق للمشتري تبعا

- لذلك أن يقاضى المستأجر — المحال عليه — في شأن الحقسوق .
المحال بها دون حاجة الى اختصاص المؤجر — المحيل — لان
الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التي تؤكده ومنها
دعوى الفسخ .

(الظعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/٨)

لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة
عن الايجار .

القاعدة (٢٤٩)

المبدأ (٣٥٧) لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة

المستأجر بالحقوق الناشئة عن الايجار اذا ما قام البائع بتحويل عقد

الايجار اليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها واعتبارا من

تاريخ هذا الاعلان يصبح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل مـ

للمحيل من حقوق واعلان المحال اليه بصحيفة الدعوى التي تضمنت

بيانات الحوالة تكفى في هذا الخصوص ما دام القانون لم يستلزم لرفع

الدعوى بها أن تكون مسبقة باجرا آخر .

الحكم

— لمشتري العقار بعقد غير مسجل ، مطالبة المستأجر بالحقوق

الناشئة من عقد الايجار اذا ما قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه ، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها ، لما كان ذلك وكأن المقرر ان اعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة تعتبر اعلانيا له بها وتنفذ فى حقه من هذا التاريخ ، واعتبارا من هذا التاريخ يصح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان للمحلك من حقوق محالة ، ما دام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبقة باجراء آخر . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق — أن صحيفة افتتاح كل من الدعاوى قد حوت بيانا بحوالة المؤجر لعقد الايجار المبرم بيده وبين كل طامن الى المطعون عليه فان اعلان كل بتلك الصحيفة يعد اعلانيا له بتلك الحوالة ، فصيح نافذة فى حقه اعتبارا من تاريخ الاعلان ، واذ لم يشترط القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى دعوى الاخلاء بسبب سوء استعمال العين المؤجرة أن تكون مسبقة باجراء سابق على رفعها فان دفاع الطاعنين المبني على عدم نفاذ الحوالة فى حقهم ، يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

— التعديلات فى العين المؤجرة التى يجريها المستأجر ويوافق عليها المالك تسرى فى حق المالك الجديد .

القاعدة (٢٥٠)

المبدأ (٢٥٨) . التعديلات التى يجريها المستأجر

بالعين المؤجرة بموافقة المالك السابق للعقار تسرى في حق المالك

الجديد اذا تمت في ظل العقد السابق على انتقال الملكية اليه .

الحكم

اذا كانت التعديلات التي أجراها المستأجر بالعين المؤجرة سابقة على عقد الايجار المبرم بينه وبين المالك الجديد اذا تمت في ظل العقد السابق عليه الذي كان قائما بينه وبين المالك السابق قبل شراء المالك الجديد للعقار فلا وجه لاعتراض المالك الجديد عليها .
(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٠)

نطاق خلافة مشتري العقار والتزاماته بالنسبة لعقود الايجار الستى أبرمها البائع .

القاعدة (٢٥١)

المبدأ (٢٥١) نطاق خلافة المالك الجديد للمالك السابق

في ايجار العقار .

الحكم

— النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسرى احكام عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لمستند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية " .
يدل على أن خلافة المالك الجديد للمالك القديم في الايجار انما

تستمد من خلافته له في الملكية باعتبار أن التزام الخلف بتكسبين المستأجر من السلف من الاستمرار في الانتفاع بالعقار الموجر اليه من هذا الأخير مترتب على انتقال الحق في استغلال ذلك العقار من السلف الى الخلف كأثر من آثار انتقال الملكية ، وفي ذلك ما يوجب تعرفنا على نطاق الخلافة في الايجار والوقف على نطاق الخلافة في الملكية وذلك بتحديد العقار الذي انصب عليه التصرف الناقل للملكية اذ في حدوده وحد ، يتحدد الخلافة في الايجار لما كان ذلك ، وكان الثابت بحدوديات الحكم الابتدائي الذي أحال اليه الحكم المطعون فيه في بيان الوقائع والمستندات والدفاع — أنه أورد بعقد البيع الابتدائي أن الدور الثاني العلوي من العقار المبيع لم يستكمل بناؤه وقائم على أعمدة وحوائط مبانى بدون سقف أو تشطيب ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من ذلك أن البيع لم يشمل الشقة مثار النزاع اذ انعقد قبل قيامها وأن المشتريين هما اللذان قاما بإنشائها من مالهما الخاص بعد الشراء وكان ما استخلصه الحكم سابقا وله أصله الثابت في الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون ، فان النعى عليه بهذا الشق يكون في غير محله •

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/١٧)

القاعدة (٢٥٢)

المبدأ (٣٦٠) عقد الايجار الصادر من البائع قبل البيع عن

دوره لم يتم استكمال بنائها • غير نافذ قبل مشتري العقار •

الحكم

عقد الايجار الصادر من المالك المؤجر لا يصرى فى حق المشتري
الا بالنسبة لما كان قائما من المبنى فعلا وقت البيع • ومن ثم فان
عقد الايجار الصادر من المالك السابق فى شأن عين النزاع التى لم
تكن وقت البيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للاسقاط بها • لا ينفذ
فى حق المشتري •

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٢٩/٣/١٧)

القاعدة (٢٥٣)

المبدأ (٣٦١) تعهد البائع فى العقد الابتدائى لبيع
العقار بأن يسلم المشتري الوحدة السكنية التى كان يقيم فيها
البائع خالية — يلزمه بتسليمها للمشتري خالية بعد تمام
اجراءات البيع حتى اذا لم يرد ذلك التعهد فى عقد البيع
المسجل •

المحكمة

وحيث أن ما يدعى الطاعنان بالسبب الأول من
أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ
فى تطبيق القانون • وفى بيان ذلك يقولان أن
الحكم قضى برفض الدعوى على أساس أن عقد البيع
المسجل المبرم بينهما وبين الطعون ضد هم لم يتضمن ما

يفيد التزام الآخرين بتسليمهما عين النزاع ، في حين أنهم ملزمون بالتسليم بصفقتهم بائعون حتى ولو لم ينص علي ذلك في العقد .

وحيث أن هذا النص في محله ، ذلك أن الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الأصلية التي تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه في العقد وهو واجب النفاذ بمجرد تمام العقد ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك كما أن البائع ملزم بتسليم العقار المبيع لحالته التي هو عليها وقت تحرير العقد طبقاً لنص المادة ٤٢١ من القانون المدني ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قسماً برفض الدعوى على إسناد من أن عقد البيع المسجل المتضمن بيع المطعون ضدهم للطاعنين العقار الكائن به شقة النزاع قد خلا من ترتيب أي التزام على عاتق المطعون ضدهم بتسليم هاتين الشقتين فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ تطبيقه ، وقد حجه هذا الخطأ من بحث طلب الطاعنان المشتريين تنفيذ الالتزام بتسليم الشقتين المبيعتين وما تمسك به المطعون ضدهم في دفاعهم من أن علاقة إيجارية بشأن الشقتين قد نشأت بينهم وبين الطاعنين استمرت حتى إقامة الدعوى مما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

(النظم رقم ٦١٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

القاعدة (٢٥٤)

المبدأ (٣٦٢) الحكم بتمكن الطاعن من شقة النزاع قبل أحد

مالكى العقار لا حجية له قبل المالك الآخر الذى لم يختصم لفسى
الدعوى ولا محل للتحدى فى هذه الحالة بعدم قابلية الألتزام
للأنقسام .

الحكم

اذ كان سند الطعن — المستأجر — فيما يدعيه من حقه فى
استلام الشقة محل النزاع هو الحكم الصادر فى الدعوى المقامة منه ضد
زوج المطعون عليها الأولى — أحد مالكي العقار — مما مؤداه وقوع
الالتزام بالتسليم على عاتق هذا المحكوم عليه وحده . وكانت المطعون
عليها الأولى — المالكة الأخرى للعقار — غير مختصة فى طسك
الدعوى . فان فى هذا بذاته — وأيا ما كانت المحكمة التى أصدرت
الحكم — ما يكفى لعدم جواز الاحتجاج على تلك المطعون عليها
به . مما لا تمتنع معه مدينة فى هذا الألتزام . لما كان ذلك . فانه
لا يكون فى واقعة الدعوى تعدد فى المدعين بتسلم الشقة محسب
النزاع مما لا يدع مجالاً للتحدى بعدم قابلية هذا الألتزام للأنقسام .
- (الطعن رقم ٣٧٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/١٧)

عقد ايجار الأماكن سريانه فى حق المالك الجديد

القاعدة (٢٥٥)

المبدأ (٣٦٢) عقد ايجار المكان سريانه فى حق المالك

الجديد بذات شروطه السابقة . تحرير المالك الجديد عقد ايجار

مع المستأجر ليس إنشاء لعلاقة ايجارية جديدة •

الحكم

استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسرى مقسود
الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار
تاريخ ثابت بوجه رسمي على تاريخ انتقال الملكية " يدل على ان عقد
الايجار يظل ساريا في حق المالك الجديد بذات شروطه دون حاجة
لتحرير عقد ايجار جديد وان قيام المالك الجديد بتحرير عقد ايجار
باسمه مع المستأجر لا يعنى قيام علاقة ايجارية جديدة • بل يعتبر
استمرار للعلاقة ايجارية ذاتها •

(الظعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)

القاعدة (٢٥٦)

المبدأ (٢٦٤) عقد البيع • انتقال منفعة المبيع الى المشتري

كأثر من آثاره • وقوعه من تاريخ إبرام العقد مسجلا أو غير مسجل •

الحكم

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني —
وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — ان من آثار عقد البيع نقل
منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع • يستوى في ذلك
ان يكون مسجلا أو غير مسجل • ويترب على ذلك قيام حق المشتري
في ادارة المبيع •

(الظعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/١٩)

القاعدة (٢٥٧)

المبدأ (٣٦٥) حوالة البائع عقود ايجار العقار المبيع للمشتري
وفلذا ما في حق المستأجرين باعلانهم بها • أثره للمشتري حق اقامة
دعوى الاخلاء بالتأجير من الباطن •

الحكم

المقرر انه اذا بيعت العين المؤجرة وحول المالك البائع عقود
ايجارها الى المشتري كان ذلك كافيا لتحويل الاخير حق رفع دعوى
الاخلاء باسمه على المستأجر بسبب التأجير من الباطن • ذلك أنه
اذا كانت الحوالة نافذة في حق المدين لا اعلانه بها فانه للمحال له
ان يقاضيه في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة الى اختصاص
المحيل لان الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التي
تؤده • لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى ان ممثل المالك البائع
لعين النزاع قد حول الى مشتريها — المطعون عليه الاول — فقد
تأجيرها الى مورث المطعون عليهم من الثانية الى الاخير • وكان قد
تم اعلان المستأجر الاصلى بهذه الحوالة بمقتضى اعلانه بصحيفة
الدعوى المأتممة مما يجعل الحوالة نافذة قبله تطبيقاً لنص المادة ٣١٥
من القانون المدني • وقبل المستأجر من باطنه — للطعن — بحكم
تطبيقه الحق في الايجار منه • وينتقل بذلك الى المطعون عليه الاول
الحق به شاملاً حقه في اقامة دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن • فان
الدعوى تكون بذلك قد أثبتت من ذي صلة •

(الطعن رقم ٦١٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

القاعدة (٢٥٨)

المبدأ (٢٦٦) إقامة الحكم قضاء بمبلغ الاجرة لمن أحيل اليه عقد الايجار على ما استظهره من علم المستأجر في تاريخ سابق على تاريخ الوفاء المدعى خصوله وعدم دفعه شيئاً من الاجرة قبل العلم بالحوالة • لا يجدى تعيب الحكم فيها قرره من أن قبول المدين للحوالة يسقط حقه في كل دفع كان له قبل الدائن •

الحكم

إذا رفع من حول اليه عقد الايجار دعوى على المستأجر بطلب الاجرة وتبنيت الحجز التحفظي فدفع المستأجر الدعوى بأنه أولئى الاجرة الى المحيل بمقتضى محضر صلح بينهما وأقام الحكم قضيانه بطلبات المحال اليه على دعامات ثلاث :

الاولى — ان المستأجر كان قد قبل وفقاً للموصى عقد الايجار تحويل العقد وقيمة الاجرة الى الغير • والثانية — أن المستأجر لم يكن يجوز له وقد علم عند توقيع الحجز التحفظي بحصول الحوالة ان يدفع الدين الى المحيل أو يتصالح معه بعد ذلك التاريخ والثالثة — انه لم يثبت لمحكمة الموضوع انه كان قبل علمه بالحوالة قد وفى قيمة الاجرة كلها أو بعضها الى المحيل — وكان تقرير الطعن قد خلا من تعيب الحكم فيها استظهره من علم المستأجر بالحوالة في تاريخ سابق على تاريخ محضر الصلح ومن عدم قيامه بدفع شئ من الاجرة قبل علمه بالحوالة فانه يكون غير منتج ما شك به المستأجر من خطأ

الحكم فيما قرره من أن قبوله للحوالة يسقط حقه في كل دفع كان لسه
قبل الدائن .

(الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٢٣ ق — جلسة ١٩٥٧/١٠/٢٤)

القاعدة (٢٥٩)

المبدأ (٣٦٧) أجرة العقار المبيع . حق للمشتري ولو لم
يسجل العقد . توقيع مصلحة الضرائب حجزاً تحت يد مستأجرى
العقار المبيع بعد تاريخ استحقاق المشتري للأجرة وفاء لضريبة
الارباح التجارية المستحقة على البائع . غير صحيح الا في حدود
المبلغ الباقي من الثمن في ذمة المشتري .

الحكم

متى كان الثابت في الدعوى أنه اتفق في عقد البيع على أن يفتح
المشتريان اليد على العقار المبيع ويستفلا به بقضى الأجرة المستحقة
في ذمة المستأجرين ابتداءً من أول يناير سنة ١٩٦١ ولم تطعن
مصلحة الضرائب على هذا العقد بشئ . فان أجرة هذا العقار تكون
من حق المشتريين ابتداءً من التاريخ الأخير دون نظر الى تسجيل
العقد . وبالتالي فلا يصح الحجز الذي وقعته مصلحة الضرائب بعد
ذلك تحت يد مستأجرى العقار المذكور وفاء لضرائب على ارباح تجارية
مستحقة على البائع الا في حدود المبلغ الباقي من الثمن في ذمة
المشتريين .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق — جلسة ١٩٧٣/١/٣)

القاعدة (٢٦٠)

المبدأ (٣٦٨) انتقال منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ

إبرام العقد سجل العقد ام لم يسجل ما لم يوجد اتفاق أو عرف

مخالف م ٢/٤٥٨ مدنى .

الحكم

مؤدى من الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ،
ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام
البيع ، فيملك المشتري الثمرات والثمار فى المنقول والعقار ملهى
السواء ، ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت تمام العقد ،
وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار ان
يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل ، لان البائع يلتزم بتسليم المبيع الى
المشتري ، ولو لم يسجل العقد .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق — جلسة ١٩٧٣/١/٣)

القاعدة (٢٦١)

المبدأ (٣٦٩) نفاذ الحوالة فى حق المستأجر والزامه بدفع

الاجرة لمشتري العقار الموجب منوط بعلمه بان هذا العقار بيع الى

مشتري سجل عقد شرائه .

الحكم

علم المستأجر المعول عليه في نفاذ حوالة عقد الايجار والتزامه بدفع الاجرة لمشتري العقار الموجر (المحال اليه) ، هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية . فاذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فان ذمته لا تبرأ من الاجسرة الا بالوفاء بها الى المشتري .

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق — جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠)

القاعدة (٢٦٢)

المبدأ (٢٧٠) الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار

المبيع . حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره .

الحكم

الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعجز حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره وذلك على أساس أن المشتري يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده .
اذ انه خلف خاص له .

(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

القاعدة (٢٦٣)

المبدأ (٣٧١) القضاء نهائياً بتخفيض اجرة العين الموجرة .

الحكم من بعد بالزام المستأجر بان يؤدي لمشتري العقار خلف الموجر

الاجرة المستحقة دون تخفيضها • قضا مخالف لحجية الحكم
السابق • جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو كان صادرا من محكمة
ابتدائية بهيئة استئنافية •

الحكم

اذ كان البين من الصورة الرسمية للحكم الصادر في الدعوى ...
المرفوعة من الطاعنين ضد المؤجر الاصلى بائع العقار للمطعون ضده
— ان الطرفين تفاضلا حول الاجرة الاصلية للمحلات وما يجب انقاصه
منها وقد حسمها الحكم في اسبابه المرتبطة بمنطوقه ارتباطا وثيقا
وقضى أنها مبلغ ٣٧ جنيها و ٩٠٠ مليما بعد استبعاد مبلغ ٧١٠
فرشا مقابل النقض في الانتفاع وقد تأيد هذا القضاء في الاستئناف
وكان الحكم المطعون فيه — والذي صدر بعد ذلك التاريخ — قد
قام على أساس ان الاجرة الاصلية هي ٤٥ جنيها شهريا على خلاف
الحكم السابق الحائز لقوة الامر المقضى والذي يعتبر حجة على
الطرفين فان الطعن فيه بالنقض يكون جائزا •

(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

الفصل الثاني

نفاذ الايجار في حق الحارس

القاعدة (٢٦٤)

المبدأ (٣٧٢) عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة بطرد واضع اليد
على العقار متى كان مستأجره بعقد لا شبهة في جديته بل يحق
للحارس مجرد مطالبة بالاجرة *

الحكم

الحراسة اجراء تحفظ والحكم الصادر فيها ليس قضاء باجراء
يحتل التنفيذ المادي في ذاته انما هو تقرير بتوافر صفة قانونية
للحارس لا ذات المهمة التي تتطابق به في الحد الذي نص عليه الحكم
وابراز هذه الصفة ووضعها موضع التنفيذ بالنسبة للعقار مادام
مستأجرا بعقد لا شبهة في جديته لبعض الاعيان الموضوعة تحت
الحراسة من قبل ، بل يحق له فقط تحصيل الايجار المستحق من
المستأجر *

(الطعن رقم ٢٦ لسنة ٢٢ ق — جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)

القاعدة (٢٦٥)

المبدأ (٣٧٣) عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة عن طريق طرد
المستأجر من عين يرضع يد عليها بمقتضى عقد ايجار لم ترجح

المحكمة من ظاهري الأوراق صوريته *

الحكم

لما كان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الاشكال في تنفيذ حكم الحراسة اقام قضاؤه على اسباب جاءت قاصرة في الرد على ما تمسكت به المستشكل من حيازتها لجزء من الاطيان موضوع الحراسة بمقتضى عقد ايجار صحيح وعلى ما تمسكت به من ان الحارس القضائي لا يجوز له ان يزعج هذه الاطيان من تحت يدها تنفيذ الحكم الحراسة بل كل ما يخوله هذا الحكم من حقوق قبلها هو ان يستولى منها على الاجرة المفقودة عليها في مواعيد استحقاقها ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان حكم الحراسة يعتبر حجة على المستشكل بوصفها مستأجرة وانها كانت مظنة في دعوى الحراسة في شخص المؤجر لها وان ما ترمي اليه من وراء الاشكال انما هو احترام عقد الايجار الصادر لها من أحد خصوم دعوى الحراسة وان هذا لا يجوز ان يقف فسي طريق تنفيذ حكم الحراسة باستلام الاطيان لادارتها واستغلالها في حدود منطوق ذلك الحكم لان اداة الحارس للاطيان لا يضيح على المستشكل اي حق لها - هذا القول لا يمر القضاء برفع يده المستشكل من الاطيان الموجرة لها تنفيذ الحكم الحراسة ذلك ان صفة الحارس في قبض الاجرة من المستشكل لم تكن محل نزاع منها فسي الدعوى وان تنفيذ حكم الحراسة عليها برفع يدها عن الاطيان الموجرة لها لا يصح الا اذا تراعى لمحكمة الاشكال من ضاهر المستندات المقدمة في الدعوى ترجيح مظنة صورية عقد الايجار الذي تمسك

به ، وكان الحكم المطعون فيه لم يتعرض لهذا البحث الذي كان
مداً لانتزاع بين الخصوم في الدعوى — لما كان ذلك فان هذا
الحكم يكون قاصراً البيان قصوراً يستوجب نقضه •

(الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٦/٢/١٩٥٣)

الفصل الثالث

كيفية تفضيل مستأجر على آخر في حالة تزامهم
على العين المؤجرة

القاعدة (٢٦٦)

المبدأ (٢٧٤) إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة من

يملك حق الإيجار فضل من سبق الى وضع يده دون غش ولو كان تاريخ

عقد إيجار المستأجر الآخر ثابتا قبل ذلك طالما لم يسجل قبل وضع

اليده .

الحكم

ان النص في المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني المنطبق على

واقعة النزاع — على " أنه اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة

فضل من سبق منهم وضع يده بحسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر

يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فانه هو الذي

يفضل . . . " يدل على أنه اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة

مع يملك حق الإيجار فضل من سبق الى وضع يده دون غش ولو

كان تاريخ عقد إيجار المستأجر الآخر ثابتا قبل ذلك طالما لم

يسجل قبل وضع اليده . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي الموقد

بالحكم المطعون فيه قد فاضل بين عقدي إيجار المحل واعتبرهما

صادرين من له حق الإيجار ، واستدل من أوراق الشكويين رقمي ٤٣٢ سنة ١٩٧٦ ، ٣١٠٢ سنة ١٩٧٦ إداري قصر النسيم أن المطعون عليه الاول استلم محل النزاع من المؤجر خاليا وأن وضع يده أسبق من وضع يد الطاعن ، وكان استدلاله سائفا وله أصله الثابت في الأوراق فلا يعنيه انه لم يرد على ما قدمه الطاعن ممن مستدات فيهم من شأنها أن تغير وجه الرأي في الدعوى ، وحسبه أن يكون مؤسسا على ما يصلح من الأدلة لحمله فإن النعى يكون على غير أساس .

(الظعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

القاعدة (٢٦٧)

المبدأ (٣٧٥) تفضيل المستأجر الأسبق في وضع يده على

العين المؤجرة . م ١/٥٧٣ مدني . اخلاء المستأجر جبرا تنفيذ

لحكم مستعجل بطرده وتأجيره العين لآخر . الحكم بتمكن المستأجر

الأول من العين لثبوت ان عقده صحيح وقائم . لا خطأ . اعتباره

الأسبق في حيازة العين المؤجرة بغض النظر عن حسن تدبير

المستأجر الآخر .

الحكم

الأفضلية بين المستأجرين اذا تعددوا تكون للأسبق في وضع

اليد على العين المؤجرة دون فش أو لاسبق في تسجيل العقود إذا
انتهت السابقة في وضع اليد ، وكان لا محل لتطبيق المادة ١٦ من
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي تم التعاقد في ظله لانه يشترط
لسريانها ان يبرم المؤجر أكثر من عقد عن عين واحدة لدى قيام حقه
في تأجيرها في حين انه في الحالة موضوع الدعوى كان قد حصل على
حكم من القضاء المستعجل بانتهاء عقد المستأجر الأول قبل إبرامه
العقد مع المستأجر الآخر وهو ما لا مجال معه لعمال نص المادة ١٦
سابقة الإشارة ، واذ كان المقرر ان يد المستأجر على العين المؤجرة
لا ترتفع قانوناً إذا انتهت الحيازة منه بالتحويل أو بطريق الجبر وإنما
تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها مادياً على العين المؤجرة
مانع عارض من القسر أو التحويل مما لا يقره القانون ، وكانت الاحكام
الصادرة من قاضي الامور المستعجلة — وعلى ما جرى به قضاء محكمة
النقض — هي أحكام وقتية لا تحوز قوة الامر المقضى فيها قضت به
بالنسبة لاصل الحق فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بما استند
اليه القضاء المستعجل في حكمه بالاجراء الوقتي ، وكان النزاع في
الدعوى يدور حول بقاء العلاقة الايجارية قائمة بين المطعون ضده
الأول وبين مالك العين المؤجرة — المطعون ضده الثاني — بموجب
العقد المورخ ١٩٦٣/٥/١ واستمرار التزام الاخير بعدم التعرض
للؤل في الانتفاع بها باعتبار ان العقد الصادر به الحكم المستعجل
يظهر منها مزور ، فانه لا على محكمة الموضوع وقد تبينت صدور هذا
الحكم بناء على عقد اعترف غير موجود لا متناع المؤجر عن تسليمه وتعمد
ضبطه بعد اتخاذ اجراءات الادعاء بتزويره ، وتحققت من صحة عقد

الايجار المقدم لها من المطعون ضده الاول عن عين النزاع — اذا لم تعدد بقضاء الحكم المستعجل المشار اليه واعتبرت العلاقة الايجارية مع المطعون ضده المذكور قائمة بموجب العقد الصحيح الذى لم يقض بانهاائه * واذا كان مقتضى ذلك اعتبار هذا الحكم بمغالبة عقبه مادية اتخذها المطعون ضده الثانى وسيلة لانتزاع حيازة العين قسرا من المطعون ضده الاول فلا تنزل به تلك الحيازة قانونا ، وتكون له السابقة فى حيازة العين بغض النظر من حسن نية المستأجر الآخر — الطاعن — فان الحكم المطعون فيه اذا قضى بتمكين المطعون ضده الاول من عين النزاع يكون قد اصاب صحيح القانون *

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ ق — جملة ١٩٨٠/٥/١٤)
وأىضا (الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٩ ق — جملة
١٩٨٠/٥/١٤) *

حظر أبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة — يجعل العقود التالية للعقد الأول باطلة — أثره لا مجال للمفاضلة بينه بين المستأجرين *

القاعدة (٢٦٨)

المبدأ (٢٧٦) حظر أبرام أكثر من عقد ايجار واحد

للمبنى أو الوحدة — م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مؤداه — بطلان

العقود اللاحقة للعقد الاول بطلاناً متعلقاً بالنظام العام — لا

محل لأعمال نص المادة ٥٧٣ مدني بإجراء المفاضلة بينها — علة

ذلك •

المحكمة

مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ذلك أنه من المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدني أنه إذا كان محصل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص جاء في القانون لأن مخالفة النص المقرر بنص في القانون تدرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب حسب الأحوال ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه " يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه " • ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظة جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يوجب هذا الجزاء وأن لم يصرح به •

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدني في شأن المفاضلة بين العقد بين الآخرين والعقد السابق رقم بطلان العقدين اللاحقين بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام فيها مع نص قانوني يتعلق بالنظام العام فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه •

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ — جلسة ١١/٢٩/١٩٧٨)

القاعدة (٢٦٩)

المبدأ (٣٧٧) النص في المادة (١٦) من القانون ٥٢

لسنة ١٩٦٩ على أنه يحظر على المالك أبرام أكثر من عقد ايجار

واحد للمبنى أو الوحدة منه يترتب عليه بطلان العقود اللاحقة

للعقد الأول وان لم يصرح النص بذلك .

الحكم

" ان مناط المناظرة بين العقود أن تكون كلها

صحيحة . ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدني انه .

" اذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الاداب كان العقد

باطلا " . هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام بنص باه في

القانون لأن مخالفة النهي المقرر بنص في القانون يندرج تحت

مخالفة النظام العام أو الاداب بحسب الاحوال ، ولما كانت الفقرة .

الاخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على انه

" يحظر على المالك القيام بأبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى

أو الوحدة منه " ، ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه

جزا ، مخالفتها الا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم

مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يوجب هذا الجزاء وهبـو

بطلان العقود اللاحقة للعقد الاول وان لم يصرح به — ولمـا

كان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى القول بأن هيئة الاوقاف

أبرمت عقد إيجار مؤرخ ١٩٧٤/٥/١ للمطعون ضده الأول عن جزء
اقتطع من أعيان النزاع واستخلص الحكم من ايصالات سداد الاجرة
عن المدة من ١٩٧٢/١/١ حتى آخر أكتوبر سنة ١٩٧٢ قيام عقد
إيجار جديد للمطعون ضدهم اعتباراً من هذا التاريخ ثم انتهت
الى أعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون الفقرة الأخيرة من المادة
١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وموداما بطلان هذين العقدين
بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام مع نص قانوني آمر المدعى فسى
شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم
العقد المؤرخ ١٩٤١/٨/١ السابق صدره للمستأجرين الاصليين
والذى يتعلق بالنظام العام بما يتوجب عليه من امتناع اجراء
المفاضلة بينهما وبين انتقل صحيحاً وناظراً للطعن فى تاريخ سابق
برسو مزاد المقهى عليه فى ١٩٧١/١٢/٢٥ بمقرماتها المادية
والمعنوية ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ لم يلتزم هذا
النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه
دون حاجة لبحث باقى اسباب الطعن " .

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

وفى نفس المعنى الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة

١٩٨١/٦/٢٠ .

(القاعدة (٢٧٠)

المبدأ (٢٧٨) المادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ والتي تحظر على الموجر أن يؤجر العين لغير مستأجرها

الاصلى وأن يبرم أكثر من عقد واحد عنها والا كانت العقود اللاحقة
للعقد الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام يؤدى الى
القول بأنه لا يحق للمستأجر الجديد ولو كان حسن النية أن يزعم بأنه
صاحب حق فى البقاء فى العين المؤجرة ومنع المستأجر الاصلى من
العودة إليها • ولا يحق معه القول بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين
بعقدين لانه لا يوجد الا واضع يد واحد هو المستأجر الاصلى الذى
تكون يده فى نظرة القانون مستعرة على العين المؤجرة •

الحكم

لما كان من المقرر قانونا أنه لا يحق للمؤجر طبقا لما تنص عليه
المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣/٢٤
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يؤجر العين لغير مستأجرها
وأن يبرم أكثر من عقد واحد عنها والا كانت العقود اللاحقة للحق
الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ولا يحق للمستأجر
جديد ولو كان حسن النية أن يزعم أنه صاحب حق فى البقاء بها
ومنع المستأجر الاصلى من العودة إليها ••••• فانه لا يمكن القول
بعد ذلك بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين بعقدين لانه لا يوجد
الا واضع يد واحد هو المستأجر الاصلى الذى بقيت يده فى نظرس
القانون مستعرة على العين •••

(الطعن رقم ١٣٨٠ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

البايات الرابع آثار عقد الإيجار

الفصل الأول

التزام المؤجر بتحقيق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

— طلب المستأجر بتكمينه من الانتفاع بالعين المؤجرة — يستم
تففيذه عينا أو بمقابل .

القاعدة (٢٧١)

المبدأ . (٢٧٩) طلب المستأجر تكمينه من الانتفاع بباقي

العين المؤجرة — القضاء بانقاص الاجرة كبدل للتعويض النقدي

لما يطوى عليه التففيذ العيني من اوراق — م ٢/٢٠٣ مدني —

لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

الحكم

متى كان البين من تقريوات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن
خلص الى أن التففيذ الذي أحدهه الطلعن بالطابق الثالث وهو جزء
من العين المؤجرة يعد تففيذا جوهريا في طبيعته وكيانه الاصلى ،
وأنه يعتبر بهذه المثابة تعرضا ماديا من جانب المؤجر في معنى
المادة ١/٥٧١ من القانون المدني ، وأن ما طلبه المطعون عليه
الاول — المستأجر — من تففيذ عيني يتمثل في صحة عقد الإيجار
المبرم بينه وبين الطلعن وتكمينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزء

على الاخلال بضمن المؤجر يقتضى إعادة الحال الى أصله وينطوى
على وهق للمؤجر ويلحق به خسارة جسيمة تزيد على الفائدة السنوية
يجنبها المستأجر ، فلم يحكم بالتفويض المعنى •

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٣)

القاعدة (٢٧٢)

المبدأ (٣٨٠) مطالبة المستأجر بكامل الاجرة المتفق

عليها — عجزه عن اثبات عدم انتفاعه بالعين المؤجرة اليه ، أو ان

هذه الاجرة تجاوزت الاجرة القانونية — اثره وجوب قيامه بسداد

الاجرة الاتفاقية — لا يفي من ذلك الادعاء بأن الخبير قدم تقريراً

فى دعوى التخفيض بأحقية فيه •

الحكم

مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى أن
المستأجر يلتزم ولاء الاجرة عن مدة الايجار ، ويتعين عليه أن يعرض
بها كما اتفق عليها دون زيادة أو نقصان أخذاً بأن العقد قاسون
المتعاقدين طالما وضعت العين المؤجرة تحت تصرفه بحلته وكانت
صالحة للانتفاع المقصود ، على اعتبار أن الاجرة فى عقد الايجار
مقابل المنفعة • ولكن كان الاصل أن للمتعاقدين الحرية فى تحديد
مقدار الاجرة فان بعض القوانين الاستثنائية قد تقيد من ارادتهما فى

هذا النطاق ، فإذا اتفق في العقد على ما يجاوز الاجرة المقررة قانونا كان من حق المستأجر الا يدفع ما يزيد عليها ، ويكون على المستأجر عند مطالبته بالاجرة أن يقدم الدليل على أنه لم ينتفع بالعين المؤجرة اليه وأن للمؤجر دخلا في ذلك أو أن الاجرة المتفق عليها تجاوز الاجرة المقررة قانونا ، والا كان عليه القيام بمسداد الاجرة في مواعيد ما طبقا للثابت بالعقد . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن جادل في التزامه بكامل الاجرة على سند من أنه لم يستلم كافة الاميان المؤجرة قولا بأن المطعون عليه الثاني يضع اليد على جزء منها ، بالإضافة الى أن الاجرة المحددة ليست هي الاجرة الواجبة عليه طبقا لقانون ايجار الاماكن وأنه أمام دعويين أشار اليهما ، بطلب تخفيض الاجرة ، وكان الحكم المطعون فيه قد دلل على استلام الطاعن كامل الاماكن المؤجرة بأنه لم يقدم دليلا على ما يدعيه من تعرض المطعون عليه الثاني ولم يخطئ المؤجرة — المطعون عليها الاولى بذلك وفق المادة ٥٧٢ من القانون المدني ، بل أنه لم يطالبها بتخفيض الاجرة عقب تنفيذ عقد الايجار مباشرة بل قام بدفعها كاملة دون تحفظ ، كما رد الحكم على ما تدرجه الطاعن من دلالة اقامته دعوى التخفيض بأن الاجرة المتفق عليها في العقد تظل مستحقة لحين الحصول على حكم من القضاء المختص بأنها غير قانونية ، فان ما قرره الحكم في هذا الشأن استدلال سائق على أن الطاعن لم يستطع اثبات ما يدعيه ، لا يخبر من ذلك ما قيل من أن تقارير الخبراء في دعوى التخفيض — أيها كان صحيحة ذلك القول — قد دلت على أحقيته . في خفـض

الاجرة ، لان تقارير الخبراء في مقيدة للمحكمة قد تأخذ بها وقد
تطرحها عند البت في الموضوع .

(الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

كيفية تحقيق التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر .

القاعدة (٢٧٣)

المبدأ (٣٨١) تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها

تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بها دون
عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعل ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك .

الحكم

مؤدى نصوص المواد ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ١/٤٣٥ من القانون
المدنى ، — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن تسليم
العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من
حيازتها أو الانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعل
ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك ، بمعنى أنه ليس يكفى مجرد تخلص
المؤجر من العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها اذا وجد
عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بخير ازالته ، يستوى أن يكون
العائق وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانوني ناشئا عن فعمل
المؤجر أو أحد اتباعه أم راجعا الى فعل الغير أيما كان ، طالما

حصل قبل حصول التسليم ، بخلاف ما اذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملاً بالمادة ٥٧٥ من القانون المدني الا التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي .
(الظعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

— تعرض الحكومة للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة

القاعدة (٢٧٤)

المبدأ (٢٨٢) تعرض الحكومة للمستأجر — حقه في طلب
فسخ العقد اذا كان الحرمان من الانتفاع جسيماً — اقتصار حقه
على طلب انقاص الاجرة اذا لم يبلغ هذه الدرجة من الجسامه —
استلزام الحكم ان يكون النقص جسيماً في الحالتين — خطأ فسي
القانون .

الحكم

النص في المادة ٥٧٤ من القانون المدني على أنه " اذا ترتب
على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع
بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعاً للظروف ان يطلب فسخ العقد أو
انقاص الاجرة . . " يدل على أن مناط حق المستأجر في طلب فسخ
عقد الايجار عن تعرض الحكومة للمعنى المؤجرة هو أن يكون من شأن

هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرماناً جسيماً بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب انقاص الاجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين يسوغ انقاص الاجرة ، أما إذا كان النقص في الانتفاع يسيراً فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الايجار ولا لانقاص الاجرة ، ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الايجار والغاء أمر الاداء الصادر بالزامهما بالاجرة ، وكان انقاص الاجرة يعتبر مندرجاً ضمن هذه الطلبات فإن الحكم المطعون فيه اذ جعل مناط طلب فسخ عقد الايجار أو انقاص الاجرة هو النقص الكبير في الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة في الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة والتي تجيز طلب الفسخ وتلك التي تجسّر طلب انقاص الاجرة فقط وسوى بينهما ، واعتبر أنه يجب في الحالتين أن يكون النقص في الانتفاع كبيراً وقضى برفض طلب الفسخ كما رفض طلب انقاص الاجرة ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله ، ومعيباً بالفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/١٤)

التزام المؤجر بتهيئة العين المؤجرة للأنتفاع بها .

القاعدة (٢٧٥)

المبدأ (٣٨٣) التزام المؤجر بتهيئة العين المؤجرة

للانتفاع الذي أعدت له ليس من النظام العام ويجوز الاتفاق على

الاعفاء منه .

الحكم

قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن التزام المؤجر في المادة ٥٦٤ من القانون المدني بتسليم العين المؤجرة للانتفاع الذي أجرت له ليس من قبيل القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من قبيل القواعد المفسرة لإرادة المتعاقدين ، فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف في مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاحات اللازمة لأعداد العين للغرض الذي أجرت من أجله ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التي كانت عليها وقت العقد ، وأن مثل هذا الاتفاق متى كان قاطعاً في الدلالة على اتجاه نية العقدين إلى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة في المادة ٥٦٤ من القانون المدني ، فإنه يكون واجباً الأعمال دون نص المادة المذكورة .

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٢/١٠)

القاعدة (٢٧٦)

المبدأ (٣٨٤) الحكم بنقض حكم دعوى استرداد الحيازة

المرفوعة من المستأجر على مشتري العين المؤجرة . لا حجية لهذا

الحكم في الدعوى الموضوعية التي أقامها ضد المشتري بطلب التعويض

عن الاختلال بالتزامه بتسليمه من الانتفاع بالعين المؤجرة . اختلاف

الدعويين موضوعا وسببا • الحكم فى دعوى الحيازة لا يعنى اصل الحق •
اساسه توافر الحيازة •

الحكم

الحكم الصادر من محكمة النقض والذى يقضى بنقض حكم مبادر فى دعوى استرداد الحيازة التى اقامها المستأجر على مشتري العسبن المؤجرة مستندا فيها الى حيازته للعين وان هذه الحيازة قد سلّمت بالقوة ، لا تكون له حجية فى الدعوى الموضوعية التى اقامها المستأجر على المشتري مطالبا اياه بالتعويض عن اغلاله بالتزامه بتكليفه مسن الانطاع بالعين المؤجرة وبعدم التصرف له فيها وهو الا لتزام الذى يفرضه عليه عقد الايجار الذى خلف المؤجر الاصلى فيه وذلك لا يختلف الدعويين موضوعا وسببا ولان الحكم الصادر فى دعوى الحيازة لا يعنى اصل الحق ولا يبنى على اساس ثبوته أو نفيه وانما على اساس توافر الحيازة بشروطها القانونية او عدم توافرها •

(الظعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق— جلسة ١٩٦٨/٣/٢٨)

القاعدة (٢٧٧)

المبدأ (٢٨٥) دعوى المستأجر قبل المؤجر سندها العقد

ودعواه قبل الغير ميناها الحيازة التى يستند رافعها الى مجسرد

الحيازة •

الحكم

حياسة المستأجر تعتبر حياسة للموَجَر واستمرارا لها ، وإذا كان القانون قد أجاز للمستأجر رفع دعوى الحياسة طبقا لنص المادة ٥٧٥ من القانون المدني فلأن له مصلحة شخصية في الذود عن الحياسة ضد الغير الذي يعتدي عليها ، أما إذا رفع المستأجر دعوى عكس الوَجَر لتعرضه لحياسته أو استنادا لها ، فلا تكون هذه الدعوى دعوى حياسة ، لأنها لا تستند إلى الحياسة ، وإنما تستند إلى عقد الإيجار ، الذي أبرم بينهما ، لأن دعوى الحياسة هي تلك التي يستند رافعها إلى وجود الحياسة طالبا حمايتها ، وإذا كانت الطالبة تستند — قبل الوَجَر المطعون ضده — في حياستها لعين النزاع إلى عقد شرائها بالجدك من المستأجر الأصلي ، فإن المادة ٥٩٤ من القانون المدني وحدها هي التي تحكم صحة هذا العقد ، وإذا انتهت المحكمة إلى أن عقد شراء الطالبة لا يكتمل الشروط اللازمة لانطباقها عليه ، فلا على المحكمة أن تطبق عليه قانون الإيجار الأماكن .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٦/٦)

القاعدة (٢٧٨)

المبدأ (٣٨٦) حق المستأجر في رفع دعوى الحياسة دون

سائر الحائزين العرضيه هو استثناء من الأصل (المادة ٥٧٥ مدني)

الحكم

يجب توافرية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعوى الحياسة ولازم هذا أن يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم .

فلا تكفى حيازة مرضية ولا يكفى أن يكون وضع اليد على عقار من الاموال العامة * اما اباحة القانون المدنى فى المادة ٢٧٥ للمستأجر وهو حائز مرضى من رفع دعاوى الحيازة فانما جاء استثناء من الاصل لا تطبيقا لمبدأ عام وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين المرضيين كالحارس والمرتهن حيازها والمودع لديه *

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٢٢ ق — جلسة ١٢/٤/١٩٥٦)

الفصل الثاني

التزام الموجر بضمان التعرض

القاعدة (٢٧٩)

- المبدأ (٣٨٧) حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة •
جواز التجاوزه لدعوى الحق او دعوى الحيازة • دعوى المستأجر ضد
الغير بتمكينه من الانتفاع بالعين • جواز استتاده لعقد الايجار
كدليل في الدعوى •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة من أن العبرة في تكييف الدعوى ليست بما يصفه بها الخصوم بل بما تبينه المحكمة من وقائع الدعوى في ضوء احكام القانون لما كان ذلك وكان المطعون عليه بصفته قد أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم بتمكينه من عين النزاع ومنع تعريض الطاعن له لانتفاع سنده في البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون عليه بصفته الذي كان قد اذن له بالاقامة في العين على سبيل الاستضافة، وكان عقد الايجار ينشئ للمستأجر ولخلفه من بعده الحق في الانتفاع بالشئ الموجر فاذا وقع على هذا الحق اعتداء من الغير كان ذلك من جانب المعتدى عملاً غير مشروع يجيز للمستأجر الدفاع من حقه المعتدى عليه ، وذلك بالدعوى التي كفلها القانون لكل حق ، ومنها الحق الشخصي المقرر للمستأجر في الانتفاع بالشئ الموجر دون أن

يتعارض ذلك ، وما أجازته المادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشيء المؤجر بدعاوى الحيازة لقيام هذه الدعاوى الأخيرة على واقعة الحيازة فى ذاتها دون استناد الى الحق فى الانتفاع المتولد من عقد الايجار ، فى حين يجوز للمستأجر فوق ذلك اقامة دعوى بالحق دفلا عن حقه المعتبرى عليه بحمل غير مشروع مستمدة ممن تخوله اياه صفته كمستأجر يحق له الانتفاع بالشيء المؤجر متخذاً من عقد الايجار دليلاً على حقه وليس سبباً لدعواه مما لا يسوغ معه القول باعتباره هذه الدعوى عقدية ينحصر نطاقها فيما بين طرفى عقد الايجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعن أنه بانتفاء وصف العقدية عن المطالبة بالتعويض من الانتفاع بالعشرين المؤجرة فانها لا تكون الا من دعاوى الحيازة .

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعدة (٢٨٠)

المبدأ (٣٨٨) ثبوت حصول التعرض المادى . افستراض

استمراره الى أن يقوم الدليل على زواله . مثال :تصان دعوى تعويض .

عن التعرض المادى للمستأجر .

الحكم

متى كانت المطعون ضدها الاولى قد طلبت الحكم بالتعويض الذى قدرته فى الصحيفة وما يستجد ابتداءً من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين ازالة التعرض ، وكان يبين من الرجوع الى تقرير الخبر أنه

أثبت حصول تعرض المطعون ضده الثاني للعين المؤجرة محل النزاع ، وذلك في كل المرات التي انتقل فيها للمعاينة ، كما يبين من الرجوع الى محاضر اعمال هذا الخبير ان وكيل الشركة الطاعة قرر أن الشركة انذرت المطعون ضده الثاني بفسخ عقد الايجار المبرم بينهما ان لم يكف عن التعرض للمطعون ضدها الاولى في العين المؤجرة اليها من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثاني فان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان تعرض المطعون ضده المذكور لسم يزل قائما استنادا الى تقرير الخبير ومحاضر اعماله لا يكون قد خالف الثابت في الاوراق ولا يعيب الحكم — وقد قضى بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق على صدوره — انه لم يبين سند . في استمرار التعرض حتى ذلك التاريخ ، ذلك أنه متى ثبت حصول التعرض المادي ، فانه يفترض استمراره الى أن يقيم الدليل على زواله .

(الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٢/١٩)

القاعدة (٢٨٦)

المبدأ (٣٨٩) طلب المؤجر اخلاء المستأجر لانتهاه العقد .

لا يعد تعرضا . هو استعمال من المؤجر لحقه .

الحكم

طلب اخلاء العين المؤجرة استنادا الى انتهاه عقد الايجار لا يشكل تعرضا للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقه

الذي خوله له القاسون .

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٢/٣/١٩٧٥)

القاعدة (٢٨٢)

المبدأ (٣٩٠) علم المؤجر بالخطر المحدق بالعين المؤجرة

في وقت مناسب . اثره . سقوط التزام المستأجر باخطاره للتدخل .

م ٥٨٥ مدني .

الحكم

— من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التزام المستأجر باخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله وفقا للمادة ٥٨٥ من التقنين المدني يسقط عن عاتق المستأجر اذا كان المؤجر قد علم بالخطر المحدق بالعين المؤجرة في الوقت المناسب . واذا كان الثابت من صحيفة الاستئناف ان الطاعن — وزير الداخلية بصفته وهو المستأجر — تمسك بعدم التزامه بالآخطار استنادا الى علم المطعمون عليه — المؤجر — باستيلاء الشرطة العسكرية — على السيارة المؤجرة فان الالتزام الواقع على عاتق وزارة الداخلية — المستأجرة — يكون منطويا لانعدام اساسه ولانه يعتبر تحصيل حاصل . وبالتالي فلا مسؤولية على عدم الاخطار . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على اقتراف وجهته في بناء مسؤولية الطاعن على عدم قيام وزارة الداخلية بالآخطار الملزم به المستأجر وفقا لنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدني دون أن

يعنى بالرد على هذا الدفاع الجوهري الذي لو صح لتغير به وجه
الرأى فى الدعوى فانه يكون قاصر البهتان .
(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٠/١٢/١٩٧٥)

القاعدة (٢٨٣)

المبدأ (٣٩١) حصر المستأجر عناصر الضرر الذى أصابه من
جرائم تعرض المؤجر واضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى .
انتهاء الحكم بأسباب كافية الى ان هذا الضرر مباشر ومتوقع . النعمى
عليه فيها تزيد فيه من نفى الغش والخطأ الجسم عن المؤجر بفرض
صحته . غير منتج .

الحكم

متى كان الطاعن قد حدد عناصر الضرر الذى أصابه — مسكن
جرائم تعرض المؤجر له فى الانتفاع — بالعين المؤجرة — وعصرها
فى اضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى ، وانتهى الحكم
المطعون فيه الى ان هذا الضرر مباشر ومتوقع ، وقدر التعويض
الجائر له ، وكانت الاسباب التى استند اليها فى هذا الخصوم كافية
لحملة ، فان خطأه فيها تزيد فيه من نفى الغش والخطأ الجسم عن
المطعون عليه يكون — يفرض صحته — غير منتج .

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٤/٦/١٩٧٣)

القاعدة (٢٨٤)

المبدأ (٢٩٢) التزام المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن
يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة • الاخلال به—ذا
الالتزام • اثره • حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني بمنع
التعرض أو فسخ العقد أو انقاص الاجرة مع التعويض في جميع الاحوال •
النص في عقد الايجار على ان المصعد منحة من المؤجر • اغتال الحكم
ببحث ما دفع به المستأجر عن حصول تعديل في هذا النص عن طريق
التفويض • خطأ وقصور •

الحكم

يلتزم المؤجر بأن يتمتع من كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع
 المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين أو بملحقاتها
 اى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فاذا اخل المؤجر بهذا الالتزام
 جاز للمستأجر ان يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد
 أو انقاص الاجرة مع التعويض في جميع الاحوال • واذا كان الحكم
 المطعون فيه قد قرر ان المصعد هو منحة من المالك للمستأجر طبقا
 لما ورد بالبند التاسع من عقد الايجار • وأن المطعون عليه —
 المالك — لا يكون ملزما بمبياعته • دون ان يعنى الحكم ببحت ما
 اذا كان استعمال المصعد ظل منحة من المالك للمستأجر كما سمى
 عليه في البند المشار اليه • أم أنه حصل تعديل في هذا البند عن
 طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن • واثرو ذلك على

الدعوى ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وشابه قصور
في التسبيب .

(الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/٦/١)

القاعدة (٢٨٥)

المبدأ (٣٩٣) عدم اقتصار ضمان المؤجر للتعرض الحاصل
للمستأجر من مستأجر آخر على التعرض المستند الى ادعاء حقيق .
امتد اذ الى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض قد
استأجر من نفس المؤجر . اعتبره في هذا الحالة من اتباع المؤجر .

الحكم

اذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه : " على
المؤجر ان يمتنع عن كلما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر
بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين او بملحقاتها أي تغيير
يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر
منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار ميسرة
على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص طبقاً
لحقن المؤجر فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل
للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند الى ادعاء
حق بل يمتد كذلك الى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض
قد استأجر من نفس المؤجر . اذ أنه في هذه الحالة يكون من اتباعه

طالما كان التاجر هو الذى ميا له سبيل التعرض .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧٠/٤/٩)

القاعدة (٢٨٦)

المبدأ (٣٩٤) عدم قبول دعوى منع التعرض المرفوعة من

المستأجر ضد المؤجر (المادة ٥٧٥ مدنى) .

الحكم

لا يملك المستأجر ان يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان
حيازته للعقار المؤجر غير مقتربة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر انما تقوم
على عقد الايجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع
التعرض وهى ليست مجرد التسلط المادى على العقار بل يجب ان
تكون مقتربة بنية التملك — ولم يخالف القانون المدنى الجديد
القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص . أما ما أباحه القانون
الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً ضد
غير المؤجر فانه استثناء من القاعدة العامة .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق — جلسة ١٩٥٨/١/٢٣)

القاعدة (٢٨٧)

المبدأ (٣٩٥) قيام النزاع حول صحة عقد ايجار وحقوق

المستأجر فى حبس العين المؤجرة ومنع التعرض له . موضوع غير قابل

للتجزئه .

الحكم

متى كان موضوع الخصومة يدور حول صحة عقد ايجار كما يدور حول حق المستأجر الطاعن في حبس المبنى المؤجر اليه حتى يستوفى ما انفقته في انشاءه ومنع تعرض المطعون عليهم له ، فان هذه كلها أمور لا تقبل التجزئة ويتربط على عدم قبول الطعن شكلا بالنسبة لبعض المطعون عليهم عدم قبوله شكلا بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٢ ق — جلسة ١٩٥٦/٥/٣١)

القاعدة (٢٨٨)

المبدأ (٣٩٦) التزام المؤجر بتسليم العين خالية من جميع

العوائق وضمن التعرض المادي والقانوني قبل التسليم وضمن التعرض

القانوني الحاصل بعد التسليم ليس للمستأجر طلب الزام المتعرض

بالرهن .

الحكم

يجب على المؤجر ان يسلم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها وان يمنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض ماديا ام مبنيا على سبب قانوني ما دام قد حدث قبل التسليم ، والمؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانوني سواء كان حاصلا قبل تسليم العين للمستأجر ام بعد التسليم . فاذا ما تحقق التعرض وجب على المستأجر اخطار المؤجر به في وقت لا تقى ،

ولا بد من تدخل المؤجر في الدعوى بين المستأجر والمتعرض لان
المستأجر ليعمله حق عيني على العين المؤجرة حتى يستطيع رفع
دعوى الرجوع على المتعرض فضلا عن أنه ليست هناك صلة بينه وبين
المتعرض تخول له مقاضاته ومن ثم فليس للمستأجر ان يطلب التزام
المتعرض بالرجوع *

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

القاعدة (٢٨٩)

المبدأ (٣٩٢) عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الحاصل

بعد تسليم العين المؤجرة للمستأجر *

الحكم

المؤجر لا يضمن التعرض المادى الحاصل من غيره * فاذا كان
المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على انه استأجر منها أرضا وأنه بعد
ان زرعها نزل سهل جارف في السنة الاولى من سنى الاجار فقططح
مهندس الري جسر ترعة لتصريف مياه السهل فيها حتى ينفذ القسرى
المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الارض المؤجرة لـ
واتلفت زراعتها ثم تعددت القطوع في الجسر في باقى سنى الاجار
بسبب اهمال المهندس فتوقفت الزراعة * وبناء على ذلك طلب
تعويضه من تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته * وكان الثابت ان
المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الاشغال فانه لا يحق للمدعى ان
ينحى على المحكمة انها لم تعمل في هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣

من القانون المدنى ، اذ الفعل المدعى لا ينسب المدعى الى مجلس
المديرية المؤجر بل الى وزارة الاشغال ، ولكل من هذين شخصية
مستقلة .

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق — جلسة ١٦/١/١٩٤٩)

القاعدة (٢٩٠)

المبدأ (٣٩٨) عدم احقية المستأجر فى مطالبة التعرض

بتعويض عن تعرضه الحاصل قبل انعقاد الاجارة .

الحكم

ليس للمستأجر ان يطالب بالتعويض عن افعال التعرض لـ
الانقطاع بالعين المؤجرة له الا اذا كانت هذه الافعال قد وقعت بعد
عقد ايجارته لان حقه فى ذلك هو حق شخصى قبل التعرض لا ينشأ
الا من وقت تعطيل حقه فى الانقطاع . واذن فاذا كان التعرض المدعى
حاصلا قبل عقد الايجار فانه لا يكون لمدعيه وجه فى طلب التعويض .

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ١٤ ق — جلسة ٢٢/٣/١٩٤٥)

القاعدة (٢٩١)

المبدأ (٣٩٩) عدم احقية المستأجر فى مقاضاة التعرض

بسبب قانونى .

الحكم

إذا كان التعرض للمستأجر في الأرض التي استأجرها مبنياً على سبب قانوني هو ادعاء التعرض تلك هذه الأرض بطريق البسـدـل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضى التعرض لانه ليس له حق عيني على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجيز له مقاضاته .

(الجطنن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

القاعدة (٢٩٢)

المبدأ (٤٠٠) حيازة المؤجر للعين المؤجرة بموجب حكم

حراسه لا يكون تعرضاً .

الحكم

متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناءً على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ فإنها تكون حاصلة بسبب مشروع ، ولا يمكن عدّها تعرضاً من المؤجر . ومجرد الغاء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر في العين تعرضاً ما لم يثبت امتناعه عن التخلي عنها بعد مطالبته بذلك من طريق تنفيذ الحكم القاضي بالغاء الحراسة . والقول بأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم العين على أثر الغاء حكم الحراسة ، ويكون عليه للوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين في المادة ١٧٦ من القانون المدني غير سديد ، لان الحارس لا يستطيع بمجرد الغاء الحكم أن ينسحب من تلقاها نفسه من العين التي هو حارس قضائي عليها ولا أن يسلمها الى غير ذي صفة في تسلمها والا عرض نفسه للمسئولية ، فان التزامه بالتسليم

لا ينشأ إلا بالفظالية الصحيحة تنفيذا للحكم القاضى بالخلاء الحراسة ولأن المنصوص عليه فى المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة ، وهو من جهة أخرى ليس الطريق الوحيد لوفاء المؤجر بالتزامه بتسليم العين ، اذ يكفى فى ذلك الاجراء الوارد فى المادة ٢٧١ من القانون المدنى والمادة ٦٩٨ من قانون المرافعات وهو ما فعله المؤجر حين رد على الدعوى بانذار اعانه الى المستأجر أبهى استعداد لتسليمه الاطيان بدون اتخاذ أى اجراء قانونى . واذن فالحكم الذى يعتبر هذا المؤجر متعرضا للمستأجر ويقضى بناء على ذلك بفسخ عقد الاجارة يكون مخطئا فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ١٤ ق — جلسة ١٢/٤/١٩٤٥)

القاعدة (٢٩٣)

المبدأ (٤٠١) جواز اعتبار ان يد المستأجر لم ترفع من

العين بتعيين المؤجر حارسا على أثر تعرضه للمستأجر .

الحكم

اذا حصل تعرض من الغير لمستأجر العقار فى انتفاعه به فطلب فى مواجهة المتعرض والمؤجر بتعيين المؤجر حارسا لادارة الاطيان وايداع ثقتها خزنة المحكمة وقضى له بذلك ، ثم رفع الدعوى على المؤجر بمطالبته برد ما دفع مقدما من الاجرة وتعويضه عما فاتته بصفته مستأجرا من الربح فى مدة الايجار وبني دعواه على ان المدعى عليه استولى على الحاصلات ولم يدفع ما حصله منها شيئا فقضت المحكمة

برفضها بناءً على ما استخلصته استخلاصاً سائفاً من ظروف الدعوى وأوراقها من أن عقد الأيجلر لم يطل ولم يعطل بفعل المؤجر ، وعلى أساس أن يد المدعى لا تحتبر أنها رفعت عن الاطيان المؤجرة بوضع الاطيان تحت الحراسة القضائية ، وأن المدعى عليه بصفة كونه مؤجراً لا مسئولية عليه بل أن مسأله لا تكون إلا بصفته حارساً وعن طريق رفع دعوى حساب عليه ، فإنها لا تكون قد أخطأت في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ١٣ ق — جلسة ١٩٤٤/٣/٢٣)

القاعدة (٢٩٤)

المبدأ (٤٠٢) تقدير الحكم قيمة التعويض للمستأجر بسبب التعرض مراعيًا في ذلك ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة ومدة التعرض واثره لا مخالفة فيه للمادة ١٥١ مدنى .

الحكم

متى كان الحكم اذ قضى بالتعويض للمستأجر على أساس ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعيًا في تقديره مسيدة التعرض واثره فإنه يكون غير صحيح ما يعمده عليه المستأجر من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

القاعدة (٢٩٥)

المبدأ (٤٠٣) ادماج ما فات المستأجر من منفعة العين
المؤجرة ضمن عناصر التعويض بسبب التعرض الحاصل له . لا مخالفة
في ذلك للقانون .

الحكم

متى كان الحكم اذ يقضى بتعويض الطاعة قد ادمج مقابل ما
فاتها من منفعة الارض المؤجرة لها من المظعون عليه الثاني بسبب
ما حصل لها من التعرض ضمن عناصر التعويض المقضى به على المظعون
عليها الاولى التي ثبت حصول التعرض من تابعيها فانه لا يكون قد
خالف القانون .

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

القاعدة (٢٩٦)

المبدأ (٤٠٤) حق قاضي الموضوع في قصر تعويض المستأجر
على الاجرة المستحقة من سنى الاجارة كاملة .

الحكم

لا تثير على محكمة الموضوع ان هي قصرت تعويض الطاعة عن
فوات منفعتها بالارض المؤجرة على الاجرة في المدة التي استمر فيها
التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة اذ هي لم تجاوز
سلطانها الموضوعية في تقدير مدى الضرر .

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

الفصل الثالث

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزة

كان ينتفع بها

مقابل انقاص المنفعة بالعين المؤجرة بسبب عدم استعمال المصعد
تقدره محكمة الموضوع .

القاعدة { ٢٩٧ }

المبدأ (٤٠٥) تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة

الذى يحتسب على أساسه انقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع .

الحكم

لما كانت المادة ١/٥٩٥ من القانون المدنى تنص على أن
للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين
المؤجرة ، وكان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى
يحتسب على أساسه انقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ،
وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطاتها
الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمصعد بمبلغ واحد
وعشرين جنيهاً فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى
الدعوى رقم ١٧٠٧ سنة ١٩٥٤ مدنى عابدين وبأجرة الأعيان
عموماً ، فإن التمس على الحكم بهذا السبب يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٢٦ ق — جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

القاعدة (٢١٨)

المبدأ (٤٠٦) المعبرة في الدعوى هو بحقيقة المطلوب فيها
دون اعتداد بالمعاملات التي هيئت بها هذه المطالبات . القضاء
بأنقاض الاجرة مقابل الحرمان من مميزات العين المؤجرة لا يتضمن
قضاء برد ما دفع زائدا عن الاجرة لا محل للدفع بسقوط الحق في
استرداده بمعنى ثلاث سنوات .

الحكم

المحكمة الموضوع الحق في فهم الواقع في الدعوى على حقيقتها
ولما كانت الوصف القانوني للمصالح دون تحديد بتكليف الخصوم لها ،
ان الدبرة في ذلك بحقيقة المطلوب في الدعوى دون الاعتداد
بالمعاملات التي هيئت بها هذه المطالبات ، ولما كان ذلك وكان
التنازع حول نفس الاجرة ، فهما لنفس قطعة العين المؤجرة ما يدور
في واقع الامر حول تحديد اجرة مكان يخضع لاحكام قانون ايجار
الاماكن المتعلقة بالنظام العام دون القواعد العامة في القانون
المدني لا يسلط الحق في رفع الدعوى به بمعنى سنة وكان انقاض
الاجرة مقابل الحرمان من الانتفاع بمميزات العين المؤجرة
يتضمن قضاء برد ما دفع زائدا عن تلك الاجرة بهلا يكون بدفع سقوط
الحق في استرداده بمعنى ثلاث سنوات .

(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٣/٦/١٩٨٤)

انقاص الاجرة خلال مدة معينة مقابل حرمان المستأجر من الانتفاع
بالمصعد

القاعدة (٢٩٩)

المبدأ (٤٠٧) القضاء نهائيا بأحقية المستأجر في انقاص
الاجرة خلال مدة معينة مقابل حرمانه من الانتفاع بالمصعد يخول للمستأجر
الحق في الخصم من الاجرة عن مدة الاجارة الاخرى طالما استمر المؤجر
في الاخلال بالتزامه بتكثين المستأجر من استعمال المصعد .

اذ كان الحكم الانتهاى الصادر في الدعوى رقم ٠٠٠ بيمين
الطاعن - المستأجر - والمطعون عليه الاول - المؤجر - وأن قضى
بأن تكثين المستأجر من استعمال المصعد ليس بنسخة من المؤجر وانما
هو التزام يقع على عاتقه وأن الطاعن محق في انقاص الاجرة عن شهر
يوليو سنة ١٩٥٤ بحقدار ثلاثين جنيها لان المطعون عليه الاول حرمه
من الانتفاع بالمصعد ، الا أن استمرار الطاعن في خصم هذا المبلغ عن
مدة الاجارة الاخرى منوط بثبوت استمرار المؤجر في الاخلال بالتزامه
الذكور خبيما تحصله محكمة الموضوع من واقع الدعوى . وكان يبين من
الحكمين الصادرين بين طرفي النزاع في الاستئناف رقمى ٠٠٠ و ٠٠٠
أن كلا منهما صدر بشأن فروق الاجرة عن مدة تختلف عن المدة موضوع
الدعوى الحالية ، وقام كل منهما على ما حصلته المحكمة من اخلال
المطعون عليهما بالتزامهما بتكثين الطاعن من الانتفاع بالمصعد فلا
حجية لاي من هذين الحكمين بالنسبة للفترة موضوع هذا الطعن ، وانما
يكون الامر متوقفا على ما تحصله محكمة الموضوع من الواقع في الدعوى

على ما تقدم ذكره . ولما كان يجب من الحكم المطعون فيه أنه أورد
تفريعات موضوعية سائفة تؤدي إلى ما استخلصه من أن المطعون عليهما
لم يندما الطعن من استعمال المصعد في النزول في الفترة المذكورة،
لما كان ذلك فإن النقص على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق
القانون لمخالفته الأحكام السابقة يكون في غير محله .

(الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/١)

القاعدة (٢٠٠)

المبدأ (٤٠٨) يجوز للمستأجر استعمالاً لحقه في الانطباع
بالعين المؤجرة أن يلجأ لدعوى الحق أو دعوى الحيازة وذلك استثناء
لحالة من وضع خامر دين سائر الحائزين العرضيين . فجوز له رفع
دعواه قبل الخير لصكبه من الانطباع بالعين مستنداً لعقد الايجار
كدليل في الدعوى .

الحكم

المقرر في قضاة هذه المحكمة أن العبرة في تكليف الدعوى ليست
بما يصف بها الخصوم بل بما تنبيه المحكمة من وقائع الدعوى في ضوء
أحكام القانون . لما كان ذلك . وكان المطعون فيه بصفته قد
أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم له بصكبه من عين النزاع ومنع
تعرض الطاعن له لانتفاء سنده في البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون
عليه بصفته الذي كان قد أذن له بالاقامة في العين على صيغته
الاستضافة . وكان عقد الايجار ينشئ للمستأجر ولخلفه من

بعده الحق في الانتفاع بالشئ * المؤجر • فاذا وقع على هذا الحق اعتدأ * من الغير كان ذلك من جانب المعتبرى عملا غير مشروع يجيز للمستأجر الدفاع من حقه المعتبرى عليه • وذلك بالدعوى التى كفلها القانون لكل حق ومنها الحق الشخص المقر للمستأجر فى الانتفاع بالشئ * المؤجر دون أن يتعارض ذلك وما اجازته المادة ١/٥٢٥ من القانون المدنى للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشئ * المؤجر بدعاوى الحيازة لقيام هذه الدعاوى الأخيرة على واقعة الحيازة نى ذاتها دون استناد الى الحق فى الانتفاع المتولد عن عقد الايجار • فى حين يجوز للمستأجر فوق ذلك اقامة دعوى بالحسب دفاعا عن حقه المعتبرى عليه بعمل غير مشروع مستمدة مما تخوله اياه صفة كمستأجر بحق له الانتفاع بالشئ * المؤجر متخذا من عقد الايجار دليلا على حقه وليس سببا لدعواه بما لا يسوغ معه القول باعتبار هذه الدعوى دعوى عقدية يمحصر نطاقها فيما بين طرفى عقد الايجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعن أنه بانتفاء وصف العقديّة من المطالبة بالتمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة فانبساطها لا تكون الا من دعاوى الحيازة •

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

المباب الخامس

النزاع على الملكية على دعوى الإيجار

القاعدة (٣٠١)

المبدأ (٤٠٩) حق محكمة الموضوع في عدم إيقاف دعوى

الإيجار للنزاع في الملك متى كان غير جدى .

الحكم

لمحكمة الموضوع إذا ما أثير أمامها نزاع في الملك - وهي بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر - سواء من المدعى عليه أو من شخص خارج من الخصومة إلا تعتد بهذا النزاع وإن تعض في نظر الدعوى متى استبان لها عدم الجد فيه .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١٠/٢٧)

القاعدة (٣٠٢)

المبدأ (٤١٠) حق محكمة الموضوع في عدم إيقاف دعوى

الإيجار للنزاع في الملك متى كان غير جدى .

الحكم

لمحكمة الموضوع إذا ما أثير أمامها نزاع في الملك سواء من المدعى أو المدعى عليه أو من خصم خارج الدعوى وهي بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر إلا تعتد بهذا النزاع وإن تعض في نظر الدعوى متى استبان لها عدم الجد فيه .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/٣)

الباب السادس

في هدم المباني غير السكنية بزيادة بناؤها
وفي المنشآت السكنية للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها

شروط تخويل المالك الحق في زيادة الوحدات السكنية في المبنى

القاعدة { ٢٠٣ }

المبدأ (٤١١) يشترط لتحويل المالك حق زيادة الوحدات

السكنية يكون المبنى صالحا فنيا لتحمل الانشاءات التي يزمع

المالك أقامتها وأن يحصل المالك على ترخيص بذلك من الجهة

الادارية المختصة .

المحكمة

" وحيث ان هذا النعنى في محله ذلك أن النص فى
المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على
أنه " يجوز للمالك زيادة الوحدات السكنية فى
المبنى الموجب بالاضافة أو التعلية ولو كان نقد الايجار
بمنه ذلك . . . " يدل على ان المشرع اقتصر فى هذا

النص على تقصير حق المالك في زيادة الوحدات السكنية
بالإضافة أو التعلية وسكت من تنظيم كيفية ممارسة
هذا الحق الذي تكفل به القانون رقم ٤٥ لسنة
١٩٦٢ الصادر في شأن تنظيم المباني الذي كان قائما
وقت صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي يستلزم
الحصول على ترخيص قبل القيام بأعمال تخليئة البناء
أو توسعته ، ولما كان النص في المادة الرابعة من
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي حل محل القانون
رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ سالف البينان أثناء نظره
الدعوى والذي ينطبق حكمه عليها على أنه " لا
يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو
تعليتها ... إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك
من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم
بالمجلس المحلي ... والنص في الفقرة الثانية من
المادة ٧ من القانون ذاته على أنه " لا يجوز الموافقة
صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية إلا
إذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح
بأعمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ويجب الالتزام
في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابقة
تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتجاع

تسمح بالتعليق المطلوبة ، وتقدير جزاء جنائي في المادة
٢٥ منه على مخالفة الحظر الذي فرضته المادتان ٤ ، ٧
يدل على ان حق المالك في التعليق — أيما كان سمعه
القانوني فيها — مشروط بضرورة حصوله على ترخيص
باجرائها من الجهة المختصة بشؤون التنظيم بعدم
التحقق من أن الهيكل الانشائي للمبنى واساساته
تسمح باعمال هذه التعليق ، وكان الحكم المطعون فيه
قد قضى بتمكين المطعون عليها الاولى من تعليق السور
الثاني فوق الارض رغم عدم حصولها على هذا
الترخيص ، فانه يكون قد خالف القانون " .

(الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣٠٤)

المبدأ (٤١٢) لكي يكون للمالك الحق في
التعليق أو إضافة وحدات جديدة للمبنى أن
تكون الوحدات التي يزمع أنشاؤها وحدات سكنية
إذ لا يتوافر هذا الحق في حالة ما اذا كانت هذه
الأنشاءات لغرض آخر غير السكني .

المبدأ (٤١٣) يجب على المالك في حالة استعمال حقه في تلبية العقار أو إضافة وحدات جديدة له ألا يسـء استعمال هذا الحق فيجب ألا يستعمل حقه بكيفية يتوخى بها الأضرار بالمستأجر ولو كان الاستعمال في حدود قوانين التنظيم .

المحكمة

"وحيث ان النعى في محله ذلك أن النقص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المنطبقة على واقعة الدعوى — والمقابلة للفقرة الاولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — على أن "يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التولية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ، ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل " ، يدل على ان المشـروع استهدف علاج ازمة الاسكان بتشجيع المالك على اقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لى غرض آخر ، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدني التى لا تجيز للمؤجر ان يحدث بالعين وملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ، ومن حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المقابلة للمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — والتى لا تجيز حرمان مستأجر من أى حق من حقوقه أو

منه من أى ميزة كان يتمتع بها ، سواء تم ذلك من طريق التعليمة
باقامة طابق أو أكثر فوق البناء القائم ، أو الاضافة بإنشاء مبان
جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر ، حتى ولو كان عقد الايجار
يحظر ذلك صراحة . والحق المخول للمؤجر فى هذا النطاق ينبغي
أن يقدر بقدره ، فلا يجاوز ما تستلزمه الاضافة أو التعليمة ، ولا يجوز
استغلاله لاسامة استعمال الحق طبقا للقواعد العامة " .
(الظمن رقم ٣٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١١/١/١٩٧٨)

القاعدة (٣٠٥)

المبدأ (٤١٤) أسباب الأخلاء فى قوانين ايجار الأماكن
تضمنت فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حق المؤجر فى طلب الأخلاء
إذا أراد هدم المكان لإعادة بنائه بشكل واسع ، وقد ألغى ذلك
السبب القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، وقد صدر القانون ٥٢ لسنة
١٩٦٩ مفعلا هذا الحق وتضمن حق المؤجر فى زيادة الوحدات
السكنية بالاضافة أو التعليمة مع حق المستأجر فى انقاص الأجرة .
وليس مؤدى ذلك جواز أخلاء المستأجر مؤقتا لتمكين المؤجر من القيام
بأعمال التعليمة .

المحكمة

ان استقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين تنظيم
العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يبين منه أن المشرع قد حرص فيها
على تحديد أسباب أخلاء المكان المؤجر على سبيل الحصر ولئن كان من
بينها ما نص عليه فى المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه
" لا يجوز للمؤجر أن يطلب أخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة

المتعلق عليها في الخقد الا لأحد الأسباب الآتية " هـ " اذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال " وذلك بقصد تسهيل هدم المباني القديمة محدودة الانتفاع لاقامة عمارات حديثة لما يؤدى اليه ذلك في تطوير أزمة المساكن الا أنه ازاما ما لوحظ من اساءة استعمال هذا الحق فقد تدخل المشرع لالغائه باصدار القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ الذى نص فى مادته الاولى على الغاء الفقرة " هـ " من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ثم تلاه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أخذ بذلك أيضا حيث أغل في المادة ٢٢ منه — التى حدد فيها أسباب الاخلاء — ايراد ما يقابل نص الفقرة " هـ " من المادة ٢ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ وذلك لم تعد الرغبة من الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع مسوغا لطلب إخلاء المكان المؤجر فى ظل أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك وكان النص فى المادة ٢٤ من هذا القانون على أنه " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك لا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك مجل " مما يدل على أن المشرع — سعيا منه الى تطوير ضائقة الاسكان فى اطار من التكافل الاجتماعى بين المؤجرين وبين طالبي السكنى — ارتأى استغلال مساحات الارض غير المستغلة فى أغراض السكنى والدخلة ضمن الاعيان المؤجرة وكذلك أسطح هذه الاعيان بتحويل هذه المسطحات من الارض والأسطح الى وحدات سكنية وذلك بما أجازته للمالك من اجراء زيادات أفقية أو رأسية فى البناء علاوة على ما هو قائم منه فعلا كما أنه

توليفاً بين مصالح المالك والمستأجرين أجازة لهؤلاء الآخرين طلبت
انقاص اجرة الأمان المؤجرة اليوم بما يقابل التزايد في هذه الزيادة
من حرمانهم من بعض ما كانوا يستمتعون به من ميزات وهذا يكون
المشروع قد وفق بين استعمال المستأجر للعين المؤجرة اليه فحسب
الحدود المناسبة وبين اذاعة الفرصة لسواه للسكنى فلا هو حرم
المستأجر من العين المؤجرة اليه — لحساب المالك — ولا هو حرم
المالك من تحويل الأرض غير المستغلة في السكنى والاسطح الى وحدات
سكنية ينتفع بها طالبو السكنى ، مما مؤداه انه اذا ترتب طمس
استعمال المالك لحقه حرمان المستأجر من العين المؤجرة له باخراجه
منها كان ذلك اخلاء للعين في غير ما أجازته المشرع من حالات . لما
كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالاخلاء المؤقت
للعين المؤجرة للطامن على سند من أن المادة ٢٤ من القانون ٥٢
لسنة ١٩٦٩ ، تغلب مصلحة المالك وأن ذلك لا يخل بحق المستأجر
في انقاص الاجرة مما مؤداه أنه حال الاخلاء بالانقطاع الكامل يتحول
حق المستأجر قانوناً الى انقاص الاجرة ، وكان هذا الذي أقام عليه
الحكم قضاءه لا يصلح سداً للقضاء بإخلاء مستأجر العين — ولو كان
مؤقتاً — في حالة زيادة عدد الوحدات السكنية بالمبنى سواءً بالاضافة
أو بالتعليق كما أن الاخلاء بالانقطاع الكامل للمستأجر بالعين من طريق
اجراء خدم فيها توصل الى توسعة المبنى ، أمر لا يجيزه القانون ٥٢
لسنة ١٩٦٩ ، على ما سلف بيانه ، فمن ثم فإن الحكم المطعون فيه
اذا أيد قضاء الحكم الابتدائي بإخلاء العين التي يشغلها الطاعن

مؤقتا تكييفا للمطعون عليه من القيام بأعمال التعلية
في المبنى يكون قد جانب صحيح حكم القانون في
هذا الشأن .

(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/١/١٩)

القاعدة (٣٠٦)

المبدأ (٤١٥) يكون لمستأجر الوحدة التي تم هدمها الحق
في شغل وحدة بالعقار الجديد اذا كان هدم العقار وإعادة بنائه
قد تم وفقا للشروط والأوضاع المبينة في المادة (٤٩) من القانون
١٩٧٧/٤٩ .

المبدأ (٤١٦) اذا كان هدم العقار وإعادة بنائه لم يتم وفقا
للشروط والأوضاع المبينة في المادة (٤٩) من القانون ١٩٧٧/٤٩
لا يكون المالك أو خلفه ملزما بتأجير وحدات في العقار الجديد
لمستأجري الوحدات التي هدمت .

الحكم

"وحيث أن هذا النص في محله ذلك أن القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر
والمستأجر قد نص في المادة ٤٩ منه على أنه يجوز لمالك المبنى المؤجر
كل وحدة لغير أغراض السكن أن يئجه على المستأجرين بإعلان على يد
محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه ، وزيادة مساحاته ، وعدد

وحداته ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) : أن يحصل المالك على التصاريح والموافقات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

(ب) ٠٠٠٠ (ج) ٠٠٠٠ (د) : أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر معادل لممارس المستأجر نشاطه فيها والا التزم بتحويله بمبلغ مساو للفارق بين القيمة الاجلرية للوحدة التي يشغلها والقيمة الاجلرية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للدة التي تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الاجلرية الأولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الاجلرية للوحدة التي يشغلها خالية من مدة عشر سنوات بمسدد أدنى قدره الف الف جنيه أيهما أكبر ٠٠٠ وفي المادة ٥٤ من مرسوم أن لمستأجرى الوحدات التي يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق في شغل الوحدات بالعقار الجديد الذي أريد بناؤه . ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحصل التصاريحات الصادرة دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تحويلها آخر مساويا للتحويل المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون . ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بانذار على يد محضر ٠٠ والا سقط حقه في ذلك العقار " .

ومفاد هذا ان الشارع أجاز للمالك أن يخلي المستأجرين من
العقار المؤجر كل وحدته لغير أغراض السكن لهدمه وإعادة بنائه
بشكل أوسع اذا التزم الشروط والأوضاع المبينة في المادة ٤٩ سالفه
الذكر وفي هذه الحالة يحق لمستأجرى الوحدات بهذا العقار
أقتضاء التعويض المنصوص عليه في هذه المادة عند تحقق شروطه
وأن يشغلوا وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه تصلح لذات
الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهذومة ما لم تحل
التشريعات السارية دون ذلك ، أما اذا كان هدم العقار وإعادة
بنائه قد تم على خلاف الشروط والأوضاع سالفه الذكر والواردة فى
الفصل الأول من القانون فان حقوق المستأجرين قبل المالك تكون
طبقاً للقواعد العامة ولا تتحدد بها نص عليه فى هذا الفصل ، واذ
خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد حكم محكمة أول
درجة يتمكن المطعون عليه الأول من شغل وحدة بالعقار
الجديد الذى أعيد بناؤه استناداً الى أن الفقرة الأولى من المادة
٥٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبإلزام الطاعن بأن يدفع له
التعويض المقرر بالمادة ٤٩ من هذا القانون رغم ما أنتهى اليه من
أن الهدم وإعادة البناء كان على غير الشروط والأوضاع سالفه الذكر
اذ هدم الطاعن العقار دون ترخيص بالهدم مستغلاً فى ذلك قرار
هدم صادر على عقار آخر لا يؤولته للسقوط فانه يكون قد خالف
القانون وأخطأ فى تطبيقه وقد حجب هذا الخطأ عن بحث التزامات
الطاعن قبل المطعون عليه الأول ومداهما طبقاً للقواعد العامة بما
يوجب نقضه دون حاجة الى بحث أسباب الطعن " .

(الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٦/٢٨)

الفصل الخامس

وفي المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

القاعدة (٣٠٧)

المبدأ (٤١٧) لا يبدأ ميعاد الطعن في القرار الصادر من

لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الا من تاريخ اعلان هذا القرار ولا يقوم

مقام الاعلان العلم اليقيني بالقرار .

الحكم

"وحيث ان هذا النعى مردود ذلك أنه — من الشق الأول منه — فإنه لما كان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة ٣٤ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ أن لكل ذي شأن أن يطعن في القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط المشار اليه بالمادة ٣٢ من ذات القانون في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان القرار اليه وأن ميعاد الطعن في قرارات تلك اللجان لا يفتتح الا بالاعلان الذي لا يغنى عنه العلم اليقيني بصدورها ، وكان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أسس رفضه للدفع بعدم قبول الطعن في قرار الهدم لرفعه بعد الميعاد المبدى من الطاعن على ما أورده معدوناته من أنه " لا يوجد في الأوراق ما يفيد اعلان المستأنف عليهم بقرار اللجنة حتى يجرى ميعاد الطعن وأما قبول

المستأنف بأنهم علموا بقرار اللجنة المطعون فيه فور صدوره فـإن العلم لا يفي عن إعلان القرار ولا يسرى ميعاد الطعن بمجرد العلم " — وإذا كان ذلك — وكان هذا الذي أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءً برفض هذا الدفع لا يتناقض مع ما ورد بصحيفة الطعن في القرار من أن الطاعنين فيه (المطعون عليهم) ، قد أعلنوا به في ١٩٧١/١/٣٠ لأن هذا القول منهم لا يحتو دليلاً على حصول هذا الإعلان في ذلك التاريخ . " .

(الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٢٦)

القاعدة (٣٠٨)

المبدأ (٤١٨) يجوز الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط طبقاً للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات .

المبدأ (٤١٩) لا يعمل في شأن الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالأحكام الاستئنافية المنصوص عليها في المادة (٢٠) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تقصر سبب الطعن بالاستئناف على وجود خطأ في تطبيق القانون ، وتجعل ميعاد الاستئناف ثلاثين يوماً وأن يكون الحكم الصادر في الاستئناف غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن ، ذلك لأن المادة

(٥٩) لا تحيل الى المادة (٢٠) سائلة الذكر في هذا الصدد وإنما

تحيل اليها بمصد تشكيل المحكمة فقط .

الحكم

" ٠٠٠ لما كان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ١/١٨ على أن " يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة ٠٠ أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان الموجب ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني ٠٠٠ الخ " وفي المادة ١/٢٠ من هذا القانون على أنه " لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها في المادة ١٨ الا لخطأ فسي تطبيق القانون " وفي المادة ١/٥٩ منه على أن " لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرار المشار اليه بالمادة السابقة (قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) ٠٠ أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون " فان ذلك يعدل على أن المادة ١/٥٩ قد اقتضت على الاحالة الى المادة ١٨ بانها للمحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، فعقدته لذات المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه في المادة المذكورة لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوفر في تلك المحكمة ، واذ كان أمر تحديد المحكمة المختصة منبت الصلة بالقواعد

المتعلقة بطريق الطعن فى الأحكام ، وكانت المادة ٢٠ قد نظمت طريقا خاصا للطعن فى الأحكام الصادرة من تلك المحكمة ، فقيدت الحق فى استئنافها وقصوته على حالة الخطأ فى تطبيق القانون ، واستثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ، وهو من المبادئ الأساسية فى النظام القضائى ، فلا يجوز التوسع فى تفسير هذا النص أو القياس عليه ، ولما كانت علة هذا الاستثناء — وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية — هى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الاجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيم والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالته التقدم إليها ، وكانت تلك العلة تناقض طبيعة المنازعات الناشئة عن قراوات الهدم والترميم والصيانة التى تتسم بجانب كبير من الخطورة والأهمية ، فإن اغفال المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ يعنى ان المشروع قد عمد الى قصر نطاق المادة الأخيرة على تلك الأحكام الصادرة فى الطعن على قراوات لجان تحديد الاجرة دون تلك التى تصدر فى الطعن على قراوات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فتخضع لحكم القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات بشأن طرق الطعن فى الأحكام ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٨٠٨ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٤/٨)

وكذا الطعن رقم ١٤٢٠ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/٢٥)

القاعدة (٣٠٩)

المبدأ (٤٢٠) القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلسة
للمسقوط قرار عيني يتعلق بالعقار ذاته وعلى ذلك اذا أصبح القرار
نهائيا بعدم الطعن عليه أو اذا كان قد طعن عليه وفصلت المحكمة
الأبتدائية فى الطعن فانه يجب تنفيذ القرار النهائى أو الحكم
بحسب الأحوال ولو تفرغ ذوو الشأن الذين كانوا أطراف فى القرار
أو الحكم .

الحكم

" وحيث أن هذا النص مردود هـ ذلك أن النص فى المادة
٣٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الواردة فى الباب الثانى منه
على أنه " تصرى أحكام هذا الباب على المباني والمنشآت الستى
يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال
للخطر . . " وفى المادة ٣١ منه على أنه " تتولى الجهة
الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت
وتقرر ما يلزم اتخاذ له للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم
الكلى أو الجزئى أو الترميم أو التدميم أو الصيانة لجعلها صالحة
للغرض المخصصة من أجله " وفى المادة ٣٢ على أنه " تشكل فى
كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى هـ لجنة أو أكثر . . . تتولس
دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم

فى شأن المباني المشار اليها فى المادة ٣٠ واصدار قرارات فسى
شأنها " وفى المادة ٣٣ على أنه " يعلن قرار اللجنة بالطريق
الادلى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب
الحقوق ٠٠٠ " وفى المادة ٣٤ على أنه " لكل من ذوى الشأن
أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة أمام المحكمة
الابتدائية " وفى المادة ٣٥ على أنه " على ذوى الشأن تنفيذ
قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه ٠٠ " ثم النص
فى المادة ٤٦ على أنه يعاقب بالحبس لمدة لا تزيد على أسبوع
وبغرامة لا تتجاوز عشرة جنيهات أو بأحدى هاتين العقوبتين فضلا
من الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازلتها فى المدة التى
تحددها المحكمة ، كل من يخالف حكم المادة ٣٥ من هذا القانون
يدل على أن القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المباني
والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال
للخطر يصبح بعد مهورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم
تنفيذ ذوى الشأن له — من ملك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق
المتعلقة به — تعرضهم للعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٤٦
سالف الذكر ، مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا متعلقا
بالعقار ذاته لا يتأثر بتعاقب الملاك عليه ، لما كان ذلك ، وكان
الحكم المطعون فيه قد انتهى على ما سلف بيانه فى الرد على
السبب الأول الى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط يتعين تبعا
لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر فى شأنه ، فانه لا يخفى ممن

ذلك صدور قرار بالاستيلاء عليه للمنفعة العامة أثناء سير الدسوس ،
ويكون النعى على الحكم بهذا السبب غير منتج " .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣١٠)

المبدأ (٤٢١) التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة . التزامه

أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية .
نص المادة ٥٦٧ من القانون المدني على هذا الالتزام لا يتعلق
بالنظام العام . جواز الاتفاق على ما يخالفه . مثال في الالتزام
بصيانة المصعد بالعين المؤجرة .

الحكم

ولئن أوجبت المادة (٥٦٧) من التقنين المدني على المؤجر
أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها
وأن يقوم في أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات
التأجيلية إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا
الالتزام باتفاق خاص بقولها " كل هذا ما لم يقض الاتفاق بخيره " مما
مؤداه ان احكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام ومن ثم
فان الحكم المطعون فيه اذا استند في قضائه الى ما نص عليه بحقد
الا يجاز من أن استعمال الطاعنين (المستأجرين) للمصعد من قبيل
التسامح ولا يوجب لهما حقاً في ذمة المؤجر فانه لا يكون قد خالف

القانون إذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام .
(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٧/٦/١٥)

خلو عقد الإيجار المبرم في ظل القانون المدنى القديم من التزام
المؤجر بإجراء المرات — أثره .

القاعدة (٣١١)

المبدأ (٤٢٢) خلو عقد الإيجار المبرم في ظل القانون المدنى
القديم من التزام المؤجر بإجراء المرات — أثره — عدم جواز الرجوع
على المؤجر بما أنفقه المستأجر على العين في الترميمات الضرورية
لا استكمال الانقاع بها .

الحكم

إذ كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدنى الملغى قد نصت
فى فقرتها الأولى على أنه لا يكلف المؤجر لعمل أية جزمة إلا إذا
اشتراط فى العقد الزامه بذلك . وكان عقد الإيجار المبرم
بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط ، فإن مقتضى ذلك
أنه لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما أنفقه فى الترميمات
الضرورية التى قصد بإجرائها مجرد استكمال الانقاع بالعين
الموجزة .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/١٦)

— أخلاء العين الموجرة مؤقتا للقيام بأعمال الصيانة والترميم للمبنى

القلعة (٣١٢)

المبدأ (٤٢٣) اذا أنتهز المالك فرصة أخلاء العين مؤقتا

للقيام بأعمال الترميم والصيانة وقام بهدم الحغار كله فان عمله هذا

يتضمن اعتداء على حق المستأجر في الاستمرار في العين ومن ثم

فانه يثبت لهذا الأخير الحق في التعويض .

الحكم

" ٠٠ ذلك أنه لما كان النص في المادة ٣٨ من القانون رقم

٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " اذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة

إخلاء المبنى مؤقتا من شاطئه حور محضر ادأرى بأسمائهم ٠٠٠

ولشاطئ البناء الحق في العودة الى العين بعد ترميمها دون

حاجة الى موافقة المالك ٠٠ وتعتبر العين خلال هذه العدة فسي

حيازة المستأجر قانونا ، ولا يجوز للمالك أن يعجز في معالهم

العين ، كل ذلك ما لم يهدد المستأجر رغبته في إنهاء العقد ٠٠ "

يدل على أن مودى الاخلاء المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظا

بها ، وأنه يحق له العودة الى شغلها بمجرد انتهاء أعمال

الصيانة والترميم ، وأنه لا يجوز للمالك في فترة الاخلاء المؤقت

القيام بأي تغيير في معالم العين اضرارا بشاغلها ، وكان النص

في المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه " يجوز للجهة الادارية

المختصة بشؤون التعظيم في أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء ٠٠٠
واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات ٠٠٠ الا في حالة تهديد
البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في
اخلائه فوراً ، كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء
بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة " ٠٠٠ يدل على أنه
يتناول الاجراءات التي تتخذها الجهة الادارية المختصة بشؤون
التعظيم بالنسبة للبناء في أحوال الخطر الداهم ، لما كان ذلك ،
وكان يمين من مدونات الحكم الابتدائي المهدد بالحكم المطعون
فيه أنه بعد أن استعرض وقائع النزاع ومستندات الطرفين ، انتهى
في حدود سلطته التقديرية الى أن الطامنين حصلوا على قرار
بالهدم الجزئي مع ترميم باقى العقار ، ولكنهما قاما بهدمه حتى
سطح الارض بعد اخلائه مؤقتاً على خلاف ما تقضى به المادة ٣٨
سائلة الذكور اضراراً بالمطعون عليه مما يستوجب تعويضه عن
الاضرار التي لحقت به لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه
يكون قد طبق نص المادة (٣٨) من القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ تطبيقاً صحيحاً ويكون النعمى عليه للخطأ في تطبيق
القانون لعدم أعماله نص المادة ٣٩ من القانون سالف
الذكر على واقعة الدعوى على غير أساس .

(الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ ف — جلسة ١٢/٥/١٩٧٩)

الترميمات المستعجلة البسيطة التي يلتزم بها الموجر — عدم قيامه بها — أشد .

القاعدة (٢١٣)

المبدأ (٤٢٤) الترميمات المستعجلة البسيطة التي يلتزم

بها الموجر — استقطاع المستأجر من الاجرة مقابل ما أنفقه فحسب

أجرائها دون ترخيص سابق من القضاء — مناطه — اعتداد الموجر

بأجرائها في وقت مناسب وتخلفه عن القيام بها — م ٥٦٨ مدني .

الحكم

اذ كان الواقع في الدعوى أن النزاع — في دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة — مرده الى الترميمات التي أجراها الطاعن — بوصفها مستأجرين وأنهما يطالبان بخصمها من الاجرة استنادا الى ما قرره الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدني ، والتي تخولهما اجراء الترميمات — المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به الموجر ، وأن يستوليا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الاجرة ، والى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٢/٢١ بشأن ترميم الاماكن المستأجرة لا يفرض التعليم حمل المالك من نفقات هذا الترميم بما يوازي ٢٠ ٪ فقط من قيمة الايجار السنوي على أن تضاف الى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لاعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر

المستأجر المؤجر أن يقوم بالتزيم والا يقوم به المؤجر بعد اعذاره ففى وقت مناسب يحدد المستأجر وكانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطلعان قيامهما به ، فانه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الاجرة شيئا فى مقابل مصروفات يكون قد أنفقها فى اصلاح العين ، ولو كان الاتفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار اليها اجراؤه دون حاجة الى ترخيص من القضاء ، طالما أنه قام بها دون اعذار المؤجر باجرائها فى وقت مناسب .

(الطعن رقم ٦٣٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

الالتزام بالصيانة الملقى على عاتق المؤجر — هلاك العين ~~التزام~~
الصيانة .

القاعدة (٣١٤)

المبدأ (٤٢٥) لا يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ففى
ظل التقنين المدنى الملقى ومع ذلك يجوز التزامه بها فى اتفاق لا حق .

الحكم

لئن كان فقد الايجار موضوع الدعوى قد أبهر فى ظل التقنين المدنى الملقى الذى لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، الا أن للمتعاقدين حرية التراضى على اضافة هذا الالتزام اما فى عقد الايجار وأما فى اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاما مقدريا ففى ~~الحالتين~~ .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/١٦)

القاعدة (٢١٥)

المبدأ (٤٢٦) إذا وقع خطأ من المفاوض الذي عهد اليه مالك
المبنى بترميمه مما أدى الى هدمه يترتب عليه مسئولية المالك قبل
المستأجر عن هذا الخطأ ، ولا محل في هذه الحالة لتعليق الحكم
في دعوى المستأجر بالتعويض على الحكم في دعوى المالك بالتعويض
ضد المفاوض •

الحكم

اذا كان المدين مسئولاً عن خطأ الأشخاص الذين يستخدمهم فسي
تتخذ التزامه العقدي ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المفاوض
الذي عهد اليه الطاعن — المالك — بتنفيذ عملية الترميم قد أخطأ
في عمله خطأً يترتب عليه هدم المبنى ، فان الحكم المطعون فيه اذا اعتبر
الطاعن مسئولاً أمام المطعون عليه — المستأجر — من الخطأ الذي
ارتكبه المفاوض دون تعليق دعوى المطعون عليه على الفصل فسي
الدعوى التي رفعها الطاعن ضد المفاوض • لا يكون قد خالف القاسون
أو أخطأ في تطبيقه •

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/١٦)

القاعدة (٢١٦)

المبدأ (٤٢٧) التزام المؤجر بميانة العين المؤجرة وحفظها •
أساسه المسئولية العقدية •

الحكم

مسئولية المؤجر قبل المستأجر في صيانة العين المؤجرة واجراء ما يلزم لحفظها من وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة مسؤولية عقد يسه يسرى عليها احكام العقد وما هو مقرر في القانون بشأنه .
(الطعنان أرقام ٢٩ هـ : ٣١ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٢/٦/١٩٧٣)

القاعدة (٣١٧)

المبدأ (٤٢٨) اعتبار الحكم بصيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بشقة تعلق محل المؤجر من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر . مسائلة المؤجر مسؤولية تقصيرية عن هذه الصيانة . لا مخالفة للقانون .

الحكم

متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعة (المؤجر) مسؤولة مسؤولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلق محل المطعون ضد (المستأجر) والتي يستأجرها شخص آخر ، تأسيسا على انها تعتبر من مصاريف المياه التي جعلت العادة ٥٦٧ من القانون المدني الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر فانه لا يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق — جلسة ٢٦/١٠/١٩٦٧)

القاعدة (٣١٨)

المبدأ (٤٢٩) عدم قيام المؤجر بعمل اصلاحات التزم بالتزم بالقيام
بها في العين يجهز للمستأجر الانتفاع عن دفع الاجرة كلها او بعضها .

الحكم

يؤخذ من تعريف اجارة الاشياء ، حسب نص المادة ٣٦٢ مدس ،
ان الايجار عقد معاوضة ، ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها
سببا لوجوب مقابلة . فتمت التزم المؤجر في عقد الاجارة بالقيام بعمل
اصلاحات معينة مقدرة في العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر
بالاجرة الا اذا قام اولا بما التزم به من الامصلاحات ، لان الاجرة هي
مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر
باماله القيام بما التزم به ، يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب
الفسخ وطلب الزام المؤجر بعمل الامصلاحات او الاذن له هو بعملها
على حسابه وطلب انقاص الاجرة ، ان يدفع بعدم استحقاق المؤجر
للاجرة كلها او بعضها .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٣ ق - جلسة ١٣٣٣/١٢/٧)

القاعدة (٣١٩)

المبدأ (٤٣٠) حق المستأجر في الحصول على ترخيص بالقيام
بالترميمات الضرورية بعد اذار المؤجر وختم قهنتها من الاجرة .

الحكم

إذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بميانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها أو أدخل بها عليه من واجب القيام في أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية فإن المستأجر وفقا للمادة ٥٦٨ من القانون المدني أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما انفقه خصما من الاجسرة • واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ رخص للمطعون عليه في اقامة دورة المياه التي كانت بالمعين المؤجرة وهدمت قد استند الى العادتين ٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا •

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٩٥٢/٦/١٢)

القاعدة (٣٢٠)

المبدأ (٤٣١) التنفيذ العيني للالتزام هو الاصل • العدول

عنه الى التعويض النقدي • رخصة لقاضي الموضوع • شرط ذلك • مثال
في إيجار •

الحكم

جرى قضاء محكمة النقض في ظل القانون المدني السابق على ان التنفيذ العيني للالتزام هو الاصل والعدول عنه الى التعويض النقدي هو رخصة لقاضي الموضوع الاخذ بها كلما رأى في التنفيذ العيني ارمقا للمدين وعلى الا يلحق ذلك بالذات ضررا جسيما • ومتى كانت محكمة الموضوع قد رأى ان قيمة الامتلاحات التي اجراها الطاعن

(المستأجر) فى العين المؤجرة لا تتناسب مع الاجرة التى يدفعها
للمطعون ضده (المؤجر) اذ انها توازى اجرة العين المؤجرة لمدة
تقرب من ثمانى سنوات وانتهت الى قسمتها بينهما فلا تثريب عليها —
ولا يقدح فى ذلك ايرادها — فى اسبابها — تقريرات قانونية
خاططة طالما انها انتهت فى حكمها الى تطبيق صحيح القانون •
(للطعن رقم ١٧٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢)

معاينة وفحص المباني والمنشآت لترميمها وصيانتها

القاعدة (٣٢١)

المبدأ (٤٣٢) معاينة وفحص المباني والمنشآت لترميمها

وصيانتها • منوط بالجهة الادارية المنصوص عليها فى المواد مسن

٥٥ — ٦١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ • اختصاص اللجان

المنصوص عليها فى القانون المشار اليه •

الطعن فى القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها

الحقار مادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

الحكم

مفاد نص المواد ٥٥ و ٥٦ و ٥٨ و ٥٩ و ٦٠ و ٦١ مسن .

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المنطبق على واقعة الدعوى — أن

المشروع باط بالجهة الادارية المختصة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت

وتتخذ برئاً ما يلزم انتفاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمها أو صيانتها لجعلها سالكة للخرق المخصصة من أجله اذا كان الترميم أو الصيانة يحققان ذلك ، وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من اللجان الادارية المختصة سالفة الذكر وأجراء المعاملات على الطبيعة واصدار قرارات في شأنها وتعلن لذوى الشأن من المالك وشاغل العقار واصحاب الحقوق ، وأباح المشروع لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة فى ميعاد معين أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار .

(الظهن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق - مجلة ١٨/٤/١٩٨٤)

وجوب اخطار المالك للجهة الادارية المختصة بشئون التظيم

القائمة (٣٢٢)

المبدأ (٤٣٣) ايجاز " ايجاز الاماكن " اجراءات المطالبة

بزيادة الاجرة للترميم والصيانة وجوب اخطار المالك للجهة الادارية

المختصة بشئون التظيم بموعد البدء فى تنظيم افعال الترميم والصيانة

قبل الشروع فيه على ذلك قيام الجهة الادارية بمطالبة التنفيذ وتقديم

التكاليف ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ .

الحكم

أوصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور المادة
بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ هـ على المالك إخطار الجهة الادارية
المختصة بشئون التنظيم بموعده البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة
وذلك لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ هـ والهدف من ذلك منعا من
الحاق الضرر بالأشخاص والأموال ولتقدير تكاليف الترميم تقديرًا سليماً •
(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

إخطار المالك للجهة الادارية المختصة عند انصاف أعمال الترميم والصيانة
القاعدة (٢٢٣)

المبدأ (٤٣٤) انصاف أعمال الترميم والصيانة • وجوب إخطار
المالك للجهة الادارية المختصة بطلب اعتماد المبالغ التي أنفقتها
وعليها البت في هذا الطلب وإخطار المالك والمستأجر بقرارها خلال
ثلاثة أسابيع • حق المالك في تقاضي الاجرة زائدة ٢٠ ٪ اعتباراً من
أول الشهر التالي لانصاف الترميم •

الحكم

أوجهت على المالك فور انصاف أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة
الادارية المختصة بشئون التنظيم بطلب اعتماد المبالغ التي أنفقت وعلى
الجهة البت في الطلب وإخطار كل من المالك والمستأجرين بقرارها في
هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع هـ وبمجرد ابلاغ ذوي الشأن بقرارات
اللجنة يكون من حق المالك تقاضي الاجرة اعتباراً من أول الشهر التالي

لاتصام الاعمال على أساس زيادة الاجرة السنوية بواقع ٢٠ ٪ من قيمة
اعمال الترميم والصيانة »

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

قرار " قرار ادارى " " لجنة المنشآت الآيلة للسقوط "

القاعدة (٣٢٤)

المبدأ (٤٣٥) القرار الادارى • ماهيته • القرار الصادر

باستعجال تنفيذ قرار ترميم حقيقة مدوره • عدم اعتباره قرار جديد

منشى • لاث قانونى مؤداه عدم جواز الطعن فيه •

الحكم

القرار الادارى وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة هو افصاح
جهة الادارة فى الشكل الذى يتطلبه القانون عن ارادتها الملزمة بمالها
من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد احداث اثر قانونى معين
يكون ممكنا وجائزا ابتغيا مصلحة عامة لما كان ذلك — وكان الثابت أن
لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سبق ان أصدرت قرارها رقم ٣٦٨ لسنة
١٩٨٠ فى ١٩٨٠/٧/١٨ والذى قضى اساما على اجراء الترميمات
للدور الارضى الذى يشغله الطلعن وازالة الدور الاول العلوى واصبح
هذا القرار نهائيا سواء بالنسبة للدور العلوى لمدور حكم نهائى
بشأنه او بالنسبة للدور الارضى الذى قبله الطلعن — والمالك المطعون
ضدة الاول ولم يطعن عليه ومن ثم فان اصدار الجهة الادارية المختصة

القرار الاخر رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٨١ بمسوعة تنفيذ القرار الاول وبمذات
المضمون لا يعد قرار جديد منشأ لاثر قانونى وبالتالى فانه لا يجوز
للمطعون ضده الاول المالك حق الطعن على هذا القرار .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٠ اعتبار الجهة الادارية على شئون التنظيم خصما فى الطعن

القاعدة (٣٢٥)

المبدأ (٤٣٦) الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم

اعتبارها خصما حقيقيا فى خصومة الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة

للسقوط والترميم والصيانة م ٥٩ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧ . علة ذلك

اختصاصها فى الطعن باليقض صحيح فى القانون .

الحكم

مقرر فى قضية هذه المحكمة من أن "النص فى المادة ٥٩ من القانون
٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار
المشار اليه فى المادة السابقة وعلى قلم الكتاب إعلان الجهة
الادارية القائمة على شئون التنظيم بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة
المحددة لنظر الطعن يدل على أن الجهة القائمة على شئون التنظيم
التي يمثلها المطعون ضده الثالث يعتبر خصما حقيقيا فى الطعن —
ويؤيد هذا النظر أن المشرع ناط بهذه الجهة فى المادتين ٥٦/٥٧
من القانون المذكور — معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم

للمحافظة على الارواح والاموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للعرض الذى انشئت من أجله وتشكيل لجان فنية تتولى دراسة هذه التقارير واصدار قرارات فى شأنها ، فاذا طعن ذرو الشأن فى هذه القرارات طبقاً للمادة ٥٩ سالفه الذكر فان اختصاص الجهة الادارية القائمة على شئون التظيم فى الطعن يكون اعمالاً لصحيح القانون حتى يدفع مطلبها عن القرارات الصادرة للمصلحة العامة .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

— اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقها المالك

القاعدة (٣٢٦)

المبدأ (٤٣٧) اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقها

المالك لصيانة عقاره استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى • طريق

حتى واجب الاتباع • المحكمة الابتدائية نطاقها جهة طعن فئس

القرار وليست جهة تقدير اقامة الطاعنة الدعوى مباشرة الى القضاء

للمطالبة بقيمة التكاليف • اخره • دعوى قبول الدعوى •

الحكم

اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقها المالك لصيانة عقاره

والتي تضاف الى الاجرة الشهرية — سالفه البيان — قد جماعت

استثناء من القواعد العامة في رفع الدعوى وأن طريق المطالبة بها إنما هو طريق حصص واجب الاتباع ذلك أنه طالما تقرر نظام كاستثناء من الأصل يتعين الالتجاء إليه أيًا كانت الجهة التي تتولى الفصل فيه ، ومن ثم فإن سلطة المحكمة الابتدائية تقتصر عند حد الطعن فليس القرارات التي تصدرها اللجان المنصوص عليها في المادة ٥٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فهي جهة الطعن وليست جهة تقدير ابتداء ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه ، قد أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى ، استناداً إلى التفتت الطعن من الطريق الذي نص عليه المشروع في الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمطالبة بقيمة التكاليف التي أنفقتها على صيانة مقاره سائلة البیان ، وأقامته الدعوى مباشرة أمام القضاء للمطالبة بقيمة تلك التكاليف فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

القاعدة (٣٢٢)

١. البدا (٤٣٨) عودة المستأجر في ظل القانون ١٢١٠ لسنة

١٩٤٧ :

هدم العقار . حق المستأجر في شغل وحدة فيه بعد إعادة

بنائه . شرطه . م ٢/٣٩ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير الاسكان

والموافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ .

الحكم

مفاد نص المادة ٢٩ فقرة ثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •
والمادة الاولى من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ •
ان الشارع اعطى لمستأجر البناء الذي هدم طبقاً لاحكام الباب الثانى
من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ
على ان يعين هذه الوحدة وله ان يلجأ للجهة الادارية المختصة
بشئون التنظيم للحصول على البيانات اللازمة لذلك • ثم يخطر المالك
برغبته فى شغل هذه الوحدة بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول
يبين فيه موقعها وذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع فى اعادة
البناء • فان قام بهذا الاخطار للمالك وجب على هذا الاخير ان
يخطره بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول بالموعد الذى يحدد
للتعاقد • وان لم يتم به فى الميعاد المحدد سقط حقه فى شغل
وحدة بالعقار المنشأ •

(الحمن رقم ٦٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

القائمة (٣٢٨)

المبدأ (٤٣٩) عودة المستأجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة

١٩٦٩ • ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

حدم العقار المؤجر قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

لا محل لاعمال حكم المادة ٣٩ من هذا القانون على واقعة النزاع

ولو بطريق القياس •

الحكم

اذ كانت الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تمنى على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذ اراد المالك هدمه لاعادة بنيائه بشكل اوسع ولم تكن هذه المادة تجسيز للمستأجر ان يطلب العودة للمكان الجديد ، ثم الخيت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اعطى فى المادة ٣٩ منه — فى حالة هدم العقار لا يلولته للمقروط — للمستأجر الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنيائه ، ثم الخسى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحق ، لما كان ذلك وكان القانون انما يسرى على الوقائع اللاحقة لتاريخ العمل به ولا يسرى على الماضى الا بخص خاص ، وكان الثابت بالاوراق أن العقار الذى كان الطاعن يستأجر ثلاث محلات فيه قد هدم كلية سنة ١٩٦٦ وانفسخ بذلك عقد ايجاره تلقائيا فور الهدم فان الحكم الذى أورده المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن حق المستأجر فى العودة لا يسرى على واقعة الدعوى التى تمت قبل تاريخ العمل به — ويكون ما ذهب اليه الطاعن بشأن تصكه بما نصت عليه المادة فى دلائها بطريرسوق القياس لا محل له أيا كان وجه الزأى فى جواز اعمال هذه الدلالة .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

القاعدة (٣٢٩)

المبدأ (٤٤٠) افضلية المالك فى وحدة بالعقار المملوك له .

قرار وزير الاسكان ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ ، اقتصار حكمه على العقار الذى ينشأ بعده هدمه دون العقار الذى يتم ترميمه .

الحكم

نص المادة ٢/١ من قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ على ان " لكل مالك من ملاك العقار المنشأ الاولى في أن يشغل بنفسه وحدة به " ، واذ كان حكم محكمة الدرجة الاولى المهدد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد انتهى في اسبابه الى ان هذا النص لا ينطبق الا في حالة العقار الذي ينشأ بعد هدمه ولا يشمل العقار الذي يتم ترميمه - كما هو الحال في واقعة الدعوى - وأنه بذلك يكون الاستناد الى هذا النص على غير أساس ، فان ما خلص اليه يكون متفقاً وصحيح القانون .

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٩)

القاعدة (٣٣٠)

المبدأ (٤٤١) أخلاء المبنى مؤثقا للقيام بأعمال الترميم . ق
٥٢ لسنة ١٩٦٩ . حق المستأجر في العودة الى شغل العين
المؤجرة له بمجرد انتهاء أعمال الصيانة .

الحكم

نص في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أخلاء المبنى مؤثقا من شاغليه حبرر محضر أدأرى باسمائهم ولشاغلي البناء الحق في العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك وتعتبر العين خلال هذه

المدة في حيازة المستأجر قانونا ، ولا يجوز للمالك أن ينمو من معالسم العين ، كل ذلك ما لم يهد المستأجر رغبته في انتهاء العقد " يمدل على ان مؤدى الاخلاء المؤقت ان يظل شاغل العين محتفظا بها ، وانه يحق له العودة الى شغلها بمجرد انتهاء اعمال الصيانة والترميم ، وانه لا يجوز للمالك في فترة الاخلاء المؤقت القيام بأى تغيير في العين
إضرارا بشاغلها •

(الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

الباب السابع .

إقامة المستأجر بناؤه على أرض المؤجرة

القاعدة (٣٣١)

المبدأ (٤٤٢) إقامة المستأجر بناءً بالعين المؤجرة من ماله

الخاص بدون إذن من المؤجر • م ٥٩٢ مدني عدم إيداع المؤجر رغبته في تملك هذا البناء • أثره • اعتباره مملوكاً للمستأجر • عدم جواز الزامه بمقابل انتفاعه به •

الحكم

خول الشارع في المادة ٥٩٢ من القانون المدني — السذی ينطبق على واقعة النزاع — المؤجر الحق في طلب إزالة البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فان طلب إزالته وجب على المستأجر ان ينزعه من العين المؤجرة وان يعيد العين الى اصلها وللمؤجر ان يطلب تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العين ان كان له مقتضى ، وان طالب استبقائه فعليه ان يرد للمستأجر ادنى القيمتين ، ما انفق في هذه المباني أو ما زاد في قيمة العقار ، ويؤدى ذلك أن البناء الذي يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكاً لصاحب العين المؤجرة معلقاً على شرط واقف هو إعلان رغبته في تملك البناء ، ويعد مملوكاً للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكه ، ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليهم — المؤجرين — لم

يبدوا رغبته في تملك المباني التي اقلعها الطعن — المستأجر —
من ماله الخاص . فان هذه المباني تبقى مملوكة لهذا الآخر ولا يحق
للمطعون عليهم ان يطالبوا بمقابل انتفاع عنها .

(الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٢/٣/١٩٨٠)

القاعدة (٣٣٢)

المبدأ (٤٤٣) انتهاء الحكم الى ان عقد الايجار قد تضمن
شروطا من شأنها ان تضيف على عاتق المستأجر التزامات مالية مقابل
الانتفاع بالمباني التي صرح له باقلمتها ، وقر ذلك من المزايا
اخضغ هذه الالتزامات من حيث تقويمها والنزاع في موضوعها
والاختصاص القضائي بشأنها للقواعد القانونية العامة دون القانون رقم
١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

• اذا كان المستفاد مما ذكره الحكم المطعون فيه انه لم يعتبر عقد
الاجار واردا على ارض فضاء وان اسبابه جاءت صريحة في أن هذا
العقد قد تضمن شروطا من شأنها ان تضيف على عاتق المستأجر
التزامات مالية مقابل الانتفاع بالمباني التي صرح له باقلمتها ، ومقابل
التصريح له بالتخفيف في شكل المبنى الاصلى . واقامة طابق علوى به وغير
ذلك من المزايا ، وكان الحكم المذكور قد بنى على هذه الدعامات
وحدها ، وما ذكره في صدر أسبابه متعلقا بالارض الفضاء ، ومقدم

انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها لم يكن له اثر على قضائه ،
فانه يكون قد بنى على اساس قانون صحيح اذ اخضع هذه الالتزامات
الواردة بالعقد من حيث تقييمها ، والنزاع الذى يدور بين الطرفين
حولها ، سواء بالنسبة لموضوعها او الاختصاص القضائى بشأنها للقواعد
القانونية العامة ، واخراج هذا النزاع عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة
١٩٤٧ .

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/١/٢٦)

القاعدة (٣٣٣)

المبدأ (٤٤٤) ملكية المستأجر للبناء الذى يقيم به بالأرض
المؤجرة • لا تصلح سندا لاختلاف الأرض بالشفعة باعتباره جاراً مالكا •

الحكم

حق المستأجر على المبنى التى انشأها على العين المؤجرة لا
يعدو ان يكون حقاً مضمناً الى الزوال بانتهاء الايجار اذ لا
يكتسب عليها حقاً بوصفها مالا ثابتاً الا لفترة محدودة ، فلا يجوز له
ان يحصل بموجب هذا التوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ
العقار المبيع بالشفعة باعتباره جاراً مالكا •

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧)

القاعدة (٣٣٤)

المبدأ (٤٤٥) الاجرة المتفق عليها • جواز اعفاء المجرر

المستأجر من أية اجرة اضافية من انتفاعه بالبناء الذي أحدثه هذا
المستأجر على نفقته . اعتبار الاجرة المتفق عليها هي المقابل لانقطاع
المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد . لانقطاع
المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد .

الحكم

إذا رخص المؤجر للمستأجر بإنشاء " مبان " على سطح المكنان
 المؤجرة فإن هذه الانشاءات لا تعتبر خارجة عن نطاق العين المؤجرة
 بل تدخل فيها ويجرى عليها أحكام القانون الخاصة بالبناء الذي أحدثه
 المستأجر في العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقض بغير ذلك
 ولا يلزم لخضوع البناء الجديد لتلك الأحكام أن تكون قد حددت له
 اجرة مستقلة بالإضافة الى الاجرة المتفق عليها في عقد الإيجار إذ أن
 تحديد هذه الاجرة ليست شرطاً لانطباق أحكام القانون في هذا
 الخصوص ولا يوجد ما يمنع من أن يعفى المؤجر المستأجر من أية اجرة
 اضافية من انتفاعه بالبناء الذي أحدثه هذا المستأجر على نفقته وتكون
 في هذه الحالة الاجرة المتفق عليها أصلاً في العقد هي المقابل
 لانقطاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد .

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٢٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

القائمة (٢٢٥)

المبدأ (٤٤٦) تأجير أرض فضاء لمدة ثلاثين سنة . الترخيص

للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا تؤهل ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد
أو انتهاء مدته • الاتفاق على استحقاق الاجرة الواردة في العقد
سواء اقيم المصنع أم لم يقم • خضوع ذلك لاحكام القانون المدنى دون
قانون ايجار الاماكن •

الحكم

متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار ان العين المؤجرة هـى
أرض فضاء اجرت لمدة ثلاثين سنة • مع الترخيص للمستأجر في ان يقيم
عليها مصنعا على ان تؤهل ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند
فسخ عقد الايجار أو انتهاء مدته • فان انشاء هذا المصنع لا يغير من
موضوع عقد الايجار — على اعتبار انه أرض فضاء • ولا بما يقيم عليها
المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض • ما دام ان الاجرة المطلق
عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم
يقمها مما يدل على ان المنشآت لم تكن هى محل العقد • واذا انتهى
الحكم المطعون فيه الى ان عقد الايجار موضوع التماس يخضع لقواعد
القانون المدنى ولا تسرى عليه احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ •
فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا •

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

القاعدة (٣٣٦)

المبدأ (٤٤٧) المستأجر الهائى — فى ظل القانون المدنى

الملغى — فى العقار المؤجر بتصريح من المالك فى منزلة البانى قسى
ارض الخير بحسن النية ويأخذ حكمه * نطبق المادة ٦٥ من القانون
المبنى الملغى ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك * هذا للنظر
قنه القانون القائم فى المادة ١/٥٩٢ التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر
عند انقضاء الايجار ما انفق فى المنشآت او ما زاد فى قيمة العقار بسبب
هذه المنشآت *

الحكم

جرى قضاء محكمة النقض بأن المستأجر الذى يبنى فى ظل القانون
المبنى الملغى فى العقار المؤجر بتصريح من المؤجر ينزل منزلة الباقى
فى ارض الخير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق بالنسبة له الفقرة الاخيرة
من المادة ٦٥ من ذلك القانون ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك
وهذا النظر هو ما قنه القانون القائم فى المادة ١/٥٩٢ منه بشأن
البناء الذى يقيم المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون
معارضته * ومن ثم يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار
ما انفق فى المنشآت او ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت *

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

القاعدة (٢٢٢)

المبدأ (٤٤٨) تصريح المؤجر للمستأجر باقامة بناء — علمى

نفقته — فوق العين المؤجرة مع التزاماته باءا عوايد المباني الستى

تستجد • سكوت الطرفين عن بيان مصير هذه المنشآت • ملكيتها
للمستأجر طوال مدة الاجارة • اولولتها للمؤجر عند انتهاء عقد
الايجار • حق المستأجر في ازلتها قبل انتهاء الايجار مع اعادة
العين المؤجرة لحالتها الاصلية • ليس للمؤجر في هذا الفرض طلب
الازالة • قواعد الالتصاق المقررة في القانون المدني لا تتعلق بالنظام
العام ويجوز الاتفاق على تعدلها • تصريح المؤجر بالبناء مع التزام
المستأجر بدفع الضريبة العقارية عليه يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمال
احكام الالتصاق •

الحكم

متى كان الواقع في الدعوى هو ان المؤجر قد صرح للمستأجر بان
يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجرة على ان يلتزم بأداء عوايد
المباني التي تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفان عن بيان
مصير هذه المنشآت فان ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الاجارة ولا
تؤول الى المؤجر الا عند انتهاء عقد الايجار ذلك ان حق المؤجر
بالنسبة لتلك المنشآت لا يتحدد الا بالنظر الى حالة العقار المؤجر في
هذا الوقت ويحق للمستأجر ان يزيلها قبل انتهاء عقد الايجار بشرط
أن يعيد العين المؤجرة الى حالتها الاصلية بينما يتمتع على المؤجر من
هذا الغرض طلب ازالة هذه المنشآت ولا يصح الاحتجاج بان احكام
الالتصاق المقررة في القانون المدني تقضى باعتبار المؤجر مالكا للبناء
من وقت انشائه اذ ان ترخيص المؤجر^١ تأجر في اقامة البناء على

نقطة هذا المستأجر مع التزام الآخر بدفع الضريبة العقارية من هذا البناء — وهو ما يلتزم به أصلاً المالك — ودون اتفاق على مصير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المؤجر تأجيل أعمال أحكام الالتصاق حتى ينتهى عقد الإيجار وهو أحكام لا تعلق بالنظام العام ويجوز لذلك الاتفاق على تعديلها •

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

القاعدة (٣٣٨)

المبدأ (٤٤٩) أحداث المستأجر مبان في العين المؤجرة •

النزاع حول زيادة الاجرة مقابل هذه المباني استناداً الى الاتفاق بين

الطرفين او الى احكام الالتصاق • خضوعه لاحكام القانون المدنى •

الحكم

النزاع بين المالك والمستأجر حول زيادة الاجرة مقابل المباني التي أحدثها المستأجر استناداً الى الاتفاق على هذه الزيادة أو الى احقية المؤجر في انقضائها طبقاً لأحكام الالتصاق هو نزاع ينشأ بينهما عن نطاق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويخضع الفصل فيه —
لاحكام القانون المدنى •

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٣١ ق — جلسة ١٩٦٦/٦/١٤)

القاعدة (٣٣٩)

المبدأ (٤٥٠) استخلاص الحكم اتجاه نية المتعاقدين التي
عدم أعمال ما تضمنه عقد الأيجار من حق المؤجر في طلب إزالة ما قد
يقيمه المستأجر على العين المؤجرة من مبان • لا معقب على المحكمة
في ذلك لتعلقه بأمر موضوعي •

الحكم

إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورد من قرائن أن
نية المتعاقدين اتجهت إلى عدم أعمال ما تضمنه عقد الأيجار من تحويل
المؤجر الحق في طلب إزالة ما قد يقيمه المستأجر على العين من مبان
وأن البائع للمؤجر أجاز ضمنا إقامة البناء محل النزاع ، وكان هذا
الاستخلاص سائغا ومستندا من وقائع تؤدي إليه فإنه لا معقب على
المحكمة في ذلك لتعلقه بأمر موضوعي •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١١/٦/١٩٦٤)

• القاعدة (٣٤٠)

المبدأ (٤٥١) خلافة المشتري للبائع في الحقوق وللواجبات
المتولدة من عقد الأيجار تحدث بحكم القانون • انتهاء الحكم التي
اسقاط البائع لحقه في طلب إزالة ما على الأرض من مبان • لا يجوز
للمشتري باعتباره خلفا للبائع أن يعود إلى التمسك به • الخلف ليس
لهم من الحقوق أكثر من السلف •

الحكم

خلافة المشتري للبائع في الحقوق والواجبات المتولدة من عقد
الاجار تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام البيع • فاذا كان البائع قد
اسقط حقه في طلب ازالة ما على الارض المؤجرة من مبان فانه لا يجوز
للمشتري باعتباره خلفا للبائع ان يعود الى التمسك بما اسقط السلف
حقه فيه اذ ان الخلف لا يكون له من الحقوق اكثر من السلف •

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١١/٦/١٩٦٤)

القاعدة (٣٤١)

المبدأ (٤٥٢) بناء المستأجر في الارض المؤجرة بتصريح مسن

المؤجر • هو في منزلة الباني في أرض الغير بحسن نية • تقين هذا

النظر في المادة ٥٩٢ مدنى •

الحكم

انه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الارض المؤجرة لا يعتبر
حسن النية في حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى
القديم لانه يعلم ان هذه الارض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجر • الا
ان الرأى الذى كان سائدا في ظل القانون المدنى القديم والسذى
نقده محكمة النقض هو ان المستأجر الذى يبنى في الارض المؤجرة بتصريح
من المؤجر ينزل منزلة الباني في أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه
فتطبق عليه الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ المشار اليها • وهذا النظر

هو ما تنسبه القانون القائم في المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه
المستأجر في الحين المؤجرة بحكم المؤجر ودون معارضته • وإذا انتهت
الحكم المطعون فيه إلى أن البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر
الذي اسقط حقه في طلب الإزالة وطبق عليه حكم البناء بحسن نية
فانه لا يكون مخالفاً للقانون •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١١/٥/١٩٦٤)

القاعدة (٣٤٢)

المبدأ (٤٥٣) إزالة البناء بالأرض المؤجرة • الزام المؤجر
بقية المواد وأجرة العمالة • كون هذه القيمة تقل عما زاد في قيمة
الأرض بسبب البناء • لا مخالفة فيه للقانون •

الحكم

إذا كانت الطاعة لا تنازع في أن ما ألزمها به الحكم هو قيمة
المواد وأجرة العمالة وكانت هذه القيمة على ما جاء بتقرير الخبير الذي
اعتمد الحكم المطعون فيه تقل عما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء فإن
الحكم إذ ألزمها بأقل القيمتين يكون قد التزم حكم القانون •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١١/١٢/١٩٦٤)

القاعدة (٣٤٣)

المبدأ (٤٥٤) تأجير أرض ليقم المستأجر عليها بناءً وإقاميته

المستأجر منزلا وبقاؤه قائما حتى يبيع بعد ان ربطت عليه العوائد فبان
هذا البناء يعتبر مالا ثابتا ولو كان مالك الارض قد اشترط الفسخ
واسترداد الارض بما عليها ووجوب تطبيق قواعد انتقال الملكية عليه متى
تستلزم التسجيل لا يبيع المنقول *

الحكم

اذا كان الثابت من اوراق الدعوى ان مالك الارض قد اجره مساحا
لمستأجر ليقيم عليها منزلا واقام المستأجر المنزل وظل قائما الى ان يبيع
وربطت عليه عوائد مبان وبلدية وخفر وادخلت فيه المياه والنور فهذا
المنزل هو مال ثابت ينطبق عليه تعريف المادة الثانية من القانونين
المدنى * ولا يؤثر في ذلك ان مالك الارض اشترط في عقد الايجار ان
يكون له حق الفسخ واسترداد الارض بما عليها من مبان في أى وقت
على ان يدفع قيمة المبانى التى انفق على اقامتها بحسب تقدير اميل
الخبرة * وذلك لانه لا يشترط لامتياز البناء عقارا ان تكون اقامته
مؤبدة بل يكفى ان تكون مؤقتة لانه في الحالتين لا يمكن فصله عن الارض
بدون ان يطف وعلى ذلك فاذا قضت المحكمة بأن هذا البناء يعتبر
انقاضا وان يبيعه يعتبر بيع منقول ناقلا للملكية بمجرد العقد طبقا
للمادة ٢٦٢ مدنى ثم ابطلت في حق المشتري تبعا ثابتا مسجلا بدير
من البائع بعد ثبوت تاريخ البيع الاول فهذا الحكم يكون مخطئا فليس
تطبيق القانون *

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/٣١)

المستم الرابع

في إنتها عقود إيجار الأماكن وأبواب الإضلاع

محتويات القسم الرابع

- أحكام عامة في انتهاء عقود ايجار الأماكن وأسباب الأخلاء
- انتهاء عقد الايجار بسبب هلاك العين المؤجرة
- الأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو تكرار الأمتناع عن الوفاء بها
- الأخلاء للتنازل عن الايجار والتأجير من الباطن وترك العيين المؤجرة للغير
- الاستثناءات التي ترد على حظر التنازل عن الايجار والايجار من الباطن وترك العيين المؤجرة
- أمتداد عقود الايجار بشروط معينة في حالة الوفاء أو الترك
- حالة بيع الجذك
- التنازل عن العيين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن أو تركها للمهجرين *
- الأخلاء لاستعمال العيين بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة وتلحق ضرر بالمؤجر *
- الأخلاء لأحتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحد بدون مقتضى *

الباب الأول

أحكام عامة في إنهاء عقود إيجار المساكن وأسباب الإخلاء

محتوياته :

- التنبيه بالأخلاء
- اثبات التنبيه بالأخلاء
- التجديد الضمني للإيجار
- انقضاء الشركة لا يترتب عليه انتهاء عقد إيجار مقرها •
- التزام المؤجر برد نفقات التحسينات في الحين المؤجرة عند
نهاية الإيجار •
- التزام المستأجر برد الحين المؤجرة عند نهاية الإيجار
- تشريعات الإيجار قيدت نصوص القانون المدني في شأن الأخلاء
- أسباب الأخلاء وردت في قوانين الإيجار على سبيل الحصر
- نزول المؤجر من طلب الأخلاء
- أثر السكوت فترة عن طلب الأخلاء
- التزام المحكمة بسبب الأخلاء الذي يستند إليه المؤجر •
- عدم جواز أبداء طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف •
- الخصوم في دعوى الأخلاء •

الفصل الأول

التبعية بالأخلاء

القاعدة (٣٤٤)

المبدأ (٤٥٥) تبعية المؤجر على المستأجر بالأخلاء عند انتهاء
مدة العقد . استمرار الأخير في الانتفاع بالعين . لا يعنى تجديد
الاجارة . م ٦٠٠ مدنى . جواز اثبات العكس . لمحكمة الموضوع
تقدير قيام التجديد من عدمه .

الحكم

مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى ان تجديد عقد الاجارة لا يفترض اذا تبه المؤجر على المستأجر بالأخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالعين ، ما لم يتم الدليل على عكس ذلك ، وبهوت تجديد الاجارة سواء كان تجديدا ضمنيا أم صريحا هو مسن المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام اقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاؤه بانتفاء واقعة التجديد اتفاقا على ما استمد منه مسن أن المطعون عليه اقام دعوى الاخلاء وظل مهيما عليها منذ ان أغلغل الطاعن بالتزامه بأخلاء العين وان فى قبضه مبالغ من الطاعن لا تبى على موافقته على التجديد بل هى مقابل الانتفاع بالعين حتى تمام

اخلافها ، وكان ذلك استخلاص سائغ مأخوذ من واقع وظروف الدعوى وله اصله الثابت بالاوراق ، فان النقص عليه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٢٩/٣/٢٨)

— مجرد بقاء المستأجر في العين المؤجره بعد انتهاء العقد لا يعد بمثابة تجديد لعقد الايجار الخاضع للقواعد العامة اذا كان ذلك بخير موافقة المؤجر .

القاعدة (٣٤٥)

المبدأ (٤٥٦) مجرد بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد

انتهاء الايجار — عدم كفايته لتجديد العقد — وجود انصراف نيته

المستأجر الى التجديد — التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر

قربة قانونية تمنع من افتراض هذا التجديد .

الحكم

. من المقرر قانونيا أنه لا يكلى لتجديد عقد الايجار تجديدا ضمليا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدني بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجيه التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمادة ٦٠٠ من القانون المدني — قربة قابلة لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمني لوبقى المستأجر في العين بعد انتهاء الايجار ، وعبث اثبات بقاء المستأجر في العين يقع على من يتمسك بالتجديد

الضمني • وأذ انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الايجار
ورغم قيام الطاعن — المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه واخطاره
برغبته في عدم التجديد بما يحول دون افتراضه • وذلك أن يدلل
المطعون عليه على بقاء المستأجر في العين أو يستظهر الحكم ما يهدر
القرينة المانعة من قيام هذا التجديد • فإنه يكون قد خالف القانون •
(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨)

— بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد برضا المؤجر يعد
تجديداً ضمناً للعقد وليس امتداداً له •

القاعدة (٣٤٦)

المبدأ (٤٥٧) انقضاء عقد الايجار نحو الخاضع للقوانين
الاستثنائية بانتهاء مدته — وجوب مراعاة التنبيه بالاخلاء اذا انقضى
المتعاقدان على ذلك — بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة
العقد برضا المؤجر — تجديد ضمني للعقد وليس امتداداً له —
وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للاخلاء في هذه الحالة — مادتان ٣٦٥،
٥٩٩ مدني •

الحكم

مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدني انه اذا
انقضى العقدان على مدة ما انقضى الايجار بغواتها ما لم يشترط لانهائه
صدور التنبيه للاخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات البدة بوقت معين •

وتة فيمتد الايجار الى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما فاذا انقضت المدة الثانية فإن الايجار ينتهى دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، ويعد بقاء المستأجر في شئعين برضا المؤجر بعد ذلك تجديدا ضميا وليس امتدادا ، لتأجير ومدته هي المدة المحددة لدفع الاجرة مع وجوب التنبيه بالاخلاء في المواعيد القانونية ، وهى بالنسبة للمساكن والغرف المؤقتة قبل نصفها الاخير اذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أقل من شهرين .

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/١٧)

القاعدة (٣٤٧)

المبدأ (٤٥٨) حددت المادة (٥٦٣) من القانون المدني بأن يكون ميعاد التنبيه بالأخلاء قبل النصف الأخير من الشهر فاذا به المستأجر على المؤجر بأنه يرغب فى أخلاء العين المؤجرة وكان قد وجه هذا التنبيه دون مراعاة للمواعيد الواردة فى المادة (٥٦٣) سالفة الذكر وقبله المؤجر فان المستأجر فى هذه الحالة لا يستطيع أن يرجع من طلبه الأخلاء بحجة أن التنبيه كان باطلا لعدم إرساله فى المواعيد المقررة .

الحكم

مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدني من انتهاء الايجار المتعقد للفترة المبينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد

المتعاقدين إذا هو به على المتعاقد الآخر بالاخلاء في المولعيد المبينة بالنص، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانوني من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن ارادته في انتهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة، وكان تحديد هذه المدة مقراً لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجأ بها لم يكن في حسابه قبل ان يتنبها لمواجهة ما يترتب على ذلك لمن وضع جديد، فإذا ما تحقق هذا الأمر انقضى العقد فلا يقوم من بعد الا بايجاب وقبول جديدين، وكان لا وجه للقول ببطالان التنبيه الذي يتجاوز فيه موجه الميعاد المنصوص عليه في المادة سالفة الذكر لا لتفاء مبرر هذا البطالان قانوناً وان جاز للطرف الموجه اليه التنبيه أن يختار بين انتهاء العقد قبل استيفائه الفترة التي حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل انتهاء العقد، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص في قضائه الى انتهاء عقد الايجار بإرادة الطاعن — المستأجر — فإن النص عليه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه أو تأويله — استناداً الى أن التنبيه بالاخلاء الصادر منه لم يراع فيه المولعيد القانونية — يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣٤٨)

المبدأ (٤٥٩) يجوز للمستأجر أن يتنازل عن ميزة الامتداد

القانونى لعقد الايجار أثناء قيام العقد •

المبدأ (٤٦٠) إذا التزم المستأجر بإخلاء العين فى الميعاد الذى حدده • ثم نقض التزامه واستمر فى الانتفاع بها بفقد هذا الميعاد ودفع الايجار للمؤجر وقبله منه الآخر دون تحفظ فان ذلك لا يعد تجديدا للعقد ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك •

الحكم

النص فى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى على أنه " اذا تبين أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منقطعاً بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض أن الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك " • وما هو مقرر فى التسويات المنظمة لا ايجار الا ماكن من امتداد عقود الايجار بقوة القانون • لا يلى هذا نزول المستأجر عن ميزة الامتداد وفى هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين من قيام العقد يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين فىكون هذا التعهد ملزماً ولا تنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شافلاً المكان المؤجر دون سند •

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣٤٩)

المبدأ (٤٦١) التنبه بالإخلاء لانتهاء مدة العقد •

وجوب اشتماله على ما يفيد رغبة المؤجر في اعتبار العقد منتهيا ففسى

تاريخ معين °

الحكم

التنبيه بالأخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا الى ارادته فى انهاء الايجار ، فيجب ان يشتمل على ما يفيد بغير غرض الافصاح عن هذه الرغبة ، وأنه وان كان القانون لم يستلزم احتواء التنبيه الموجه من أحد طرفى عقد الايجار النسي الطرف الآخر لأخلاء المكان لانتهاه مدته على الفاظ معينة أو تحديد السبب الذى حمل موجه التنبيه الى طلب الاخلاء ° مما مؤداه انه يكفى لتحقيق الاثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته فى عمومها على القصد منه وهو ابداء الرغبة فى اعتبار العقد منتهيا فى تاريخ معين أعمالا للحق المستمد من العقد أو نص القانون ، الا أنه لما كان من الامسول المقررة انه اذا انطوت العبارة على تخصيص سواء فى الحكم أو السبب وجب صرفها على التعميم ، وحملها على المعنى الخاص الذى تسدل عليه ، فانه إذا ما افصح موجه التنبيه عن السبب الذى صدرت عنه ارادته فى الاخلاء ، لزم الوقوف فى اعمال الاثر المترتب عن التنبيه من هذا السبب دون سواء والنظر فى الدعوى على هذا الاساس °

(الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٩)

القاعدة (٣٥٠)

المبدأ (٤٦٢) إقامة المؤجر دعواه بطلب فسخ عقد الايجار

لا سامة المستأجر استعمال العين المؤجرة • اضافته طلبها بالاخلاء
لانتهاء العقد • القضاء باعتبار صحيفة الدعوى تبينها بالاخلاء •
خطأ في القانون •

الحكم

اذ كان الغابت من صحيفة الدعوى التي اعتبرها الحكم تبينها بالاخلاء - لانتهاء مدة العقد - ان المطعون عليه الاول انما طلب فيها القضاء بفسخ عقد الايجار لا سامة استعمال العين المؤجرة ، مما مؤداه انه قد طلب فسخاً قضائياً لعقد قائم ، وليس تقرير فسخ انفاقي لعقد انتهت مدته ، فان ما ورد بصحيفة الدعوى لا يملح بذلك تعبيرا ولو ضمنيا عن ارادة المطعون عليه الاول في انتهاء العقد بانتهاء مدته ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٩)

القاعدة (٣٥١)

المبدأ (٤٦٣) عدم تمسك المستأجرين أمام محكمة الموضوع
بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه التنبيه بالاخلاء لبعضهم •
النسب بذلك • سبب جديد • عدم جواز اثارته لأول مرة أمام محكمة
النقض •

الحكم

متى كانت اوراق الدعوى قد خلت مما يفيد أن الطاعنين قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه تنبيهه للطاعن الثانى وشريكه فإن النعى بذلك يكون سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

القاعدة (٣٥٢)

المبدأ (٤٦٤) اعتبار بقاء المستأجر فى العين بعد انتهاء

المدة والتنبيه عليه بالاخلاء عملا من أعمال الخصب .

الحكم

إذا كان الحكم حين قضي بان وضع يد المستأجر بعد انتهاء مدة اجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد نصبا ، قد استند فى ذلك الى ان العقد منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الارض فى نهاية مدة الاجارة وأن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجبا طبقا لنص المادة ٣٨٥ مدنى إذ أن مدة الاجارة معينة ، فإنه قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية الى ما انتهى اليه . ولا يعيبه استخلاصه حصول التنبيه من ايمان الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر الى المستأجر ، فان فى عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذى لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا ألا استخلاص .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٤٩/١٢/١٥)

الفصل الخامس

اثبات التعيبه بالأخلاء

القاعدة (٣٥٣)

المبدأ (٤٦٥) التعيبه بالأخلاء • تصرف قانوني من جانب

واحد • خضوعه في الاثبات للقواعد العامة •

الحكم

إذا كان التعيبه بالأخلاء هو تعبير عن ارادة أحد طرفي العقد في انهاء الايجار ، فإنه يعتبر بذلك تصرفاً قانونياً من جانب واحد ، يخضع في اثباته للقواعد العامة ، فإذا كانت قيمة الايجار تجاوز عشرة جنيهات وجب اثبات التعيبه بالكتابة أو ما يقوم مقامها الا اذا اطلق الطرفان على خلاف ذلك •

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٩٧٣/٤/٢٤)

القاعدة (٣٥٤)

المبدأ (٤٦٦) استخلاص محكمة الاستئناف عدم حصول تماثل

ضمني عن الدفع بعدم جواز الاثبات بالبينة • قضاؤهما بعدم جواز

اثبات التعيبه بالأخلاء بالبينة خلافا لما ذهبت اليه محكمة أول

درجة • النعي عليها بعدم الاخذ بأقوال شاهد سمعته محكمة أول

درجة • لا محل لسه •

الحكم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد استخلص في حدود سلطاته الموضوعية استخلاصاً سائغاً من وقائع الدعوى ومستنداتها عدم حصول تنازل ضمني من المطعون عليه عن الدفع بعدم جواز الاثبات بغش الخ الكتابة • وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بعدم جواز اثبات التنبيه بشهادة الشهود باعتباره تصرفاً قانونياً تزيد قيمة الايجار الصادر بشأنه هذا التنبيه على عشرة جنيهات • وذلك خلافاً لما ذهب اليه اليه محكمة أول درجة • ورتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاؤه باعتباره عقد الايجار قائماً • فانه لا يسوغ النعي على الحكم بعدم اخذه بأقوال شاهد استمعت اليه محكمة أول درجة نفاذاً للحكم الصادر منها باحالة الدعوى الى التحقيق والذي الغتته محكمة الاستئناف •

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/٢٤)

الفصل الثالث

التجديد الضمنى للإيجار

القاعدة (٣٥٥)

المبدأ (٤٦٧) أدعاء المستأجر بتجديد عقد الإيجار ضمناً

بقبض المؤجره للأجرة بعد تحقق سبب الفسخ • عدم جواز إثباته لأول

مرة أمام محكمة النقض •

الحكم

الأستدلال على موافقة المطعون عليه الأول — المؤجر — على تجديد العقد ضمناً من أ استمراره فى قبض الأجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالأغلاء ابتداءً واستئنافاً — هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنه ما يثبت اثرتها له أمام محكمة الاستئناف ، ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض •

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣)

— التجديد الضمنى للإيجار بعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق •

القاعدة (٣٥٦)

المبدأ (٤٦٨) التجديد الضمنى للإيجار بعد إيجاراً

جديدا متميزا عن الايجار السابق وليس مجرد امتداد له كما وان
المدة في التجديد الضمني ليست مدة الايجار السابق بل هي مدة
غير معينة وتمتد تلقائيا طبقا لأحكام التشريعات الاستثنائية بالنسبة
للأماكن التي تخضع لهما .

— ان التجديد الضمني للايجار يعد ايجارا جديدا متميزا
عن الايجار السابق وليس مجرد امتداد له ، كما وان المدة فـسـى
التجديد الضمني ليست مدة الايجار السابق ، بل هي مدة فـسـر
معينة تسرى عليها احكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وكانت
التشريعات الخاصة بايجار الأماكن — وعلى ما جرى به قـسـمـاء
هذه المحكمة — قد قيدت في شأن الأماكن الخاضعة لأحكامها
نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الايجارة وجعلت عقود
ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة
بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك
التشريعات التي أملت بها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب
المستأجر في ترك المكان المؤجر مرافعا في ذلك مواعيد التـتـبـيـه
بالإغلاء ، أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر انخاذ
الاجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد لأحد الأسباب التي
ينتهي تلك التشريعات ، لما كان ذلك فاذا ما انتهى الحكم السي
أن التجديد الضمني غير الملحوظ فيه صفة العمل يعتبر ممتدا بقوة
القانون لمدة فـسـر محددة لخضوع منزل النزاع بحكم موقعه

لقوانين ايجار الأماكن فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون •

المحكمة

وحيث أن الطعن اقيم على سبب واحد تنعى الطاعنه به على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك تقول: انها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون عليه الأول لم يخلع عين النزاع الا بسبب عمله كناظر زراعة بالذات ثمرة وان العين لا يسرى عليها أحكام قوانين ايجار الأماكن ، الا أن الحكم المطعون فيه ذهب الى أن عقد الايجار قد تجدد دون أن يكون لعمل المطعون عليه الاول أي اعتبار في هذا التجديد وربت على ذلك امتداد العقد طبقاً لأحكام ايجار الأماكن وهذا الذي ذهب إليه الحكم مخالف للضرورة التي من أجلها انعقد الايجار لوجود رابطة العمل فإذا لم ينته انتهي الايجار وإذا كانت قد تمسكت بانتهاج عمل المطعون عليه الاول وأحاله الى التقاعد ثم تسامحت معه حتى يذهب أمره ، ورغم ذلك قضى الحكم برفض دعوى الاغلاء فإنه يكون مخطئاً في تطبيق القانون قاصر التسبيب •

وحيث ان هذا النعي مردود ، ذلك ان لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في الدعوى وانزال حكم القانون عليه غير مقيدة في ذلك برأي الخصوم ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على قوله ، " وقد أقرت المستأنفة — الطاعنة — بصحيفة دعواها أمام محكمة أول درجة أنها قبلت استمرار المستأنف عليه الأول — المطعون

عليه — في شغل منزل النزاع منذ شرائها له فسي ١٩٦٨/٢/٩
 سواءً لحين تصفية مصالحه بعد إحالته إلى التقاعد أو احتياماً
 لشيخوخته أو تقديرًا لسابق خدماته واستمر شاغلاً للمنزل لعدة
 سنوات بقبولها إلى أن أُنذرت على يد محضر بالأخلاء فسي
 ١٩٧٣/٣/٧ وماكثت إلى السكوت حتى ١٩٧٤/٣/٧ تاريخ
 إيداع صحيفة الدعوى الابتدائية ظم الكتاب بما يبلغ ستة أخسوى
 الأمر الذي يهين بأن عقد ١٩٦٥/١٢/٢٥ وهو محدد المدة قد
 تجدد ضمناً دون أن يكون لصفة العمل ثمة اعتبار في هذا العقد
 الجديد الذي أعقب الأول لكنه ليس استمراراً له بل مستقل عنه وإن
 كان ذلك ، وكان الثابت من تقرير الخبير المودع أن منزل النزاع
 يخضع بحكم موقعه لقوانين إيجار الأماكن ، ومن ثم فإن الإيجار
 يضحى به . هذا التجديد الضمني غير الملحوظ فيه صفة العمل
 معتداً بقوة القانون " ودان بـ *موسو* . الاجرة تجديداً ضمناً
 برضا الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الذ : فيها
 لقاض الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام أقدام
 قضاء على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها ، فإن
 هذا الذي قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون لأنه حصل بأسباب
 سائغة بما له من سلطة فهم الواقع في الدعوى وفي حدود سلطته
 التقديرية أن الاجرة جددت — تجديداً ضمناً ، دون أن يكون
 لصفة العمل ثمة اعتبار في العقد الجديد الذي أعقب الأول ، بما
 لا محل معه للقول بانتهاء الإيجار لانتهاء رابطة العمل ، ذلك

أن المقرر أن التجديد الضمني للإيجار يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق وليس مجرد امتداد له ، كما وأن المدة فسخ التجديد الضمني ليست مدة الإيجار السابق ، بل هي مدة فسخ معينة تسرى عليها أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وكانت التشريعات الخاصة بالإيجار الأمان — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد قيدت في شأن الأمان الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجارة وجعلت عقود إيجار تلك الأمان ممتدة طاقا وبحكم القانون إلى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات التي أملت بها اعتبارات تتعلق بالنظام العام إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مواميا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء ، أو أغل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الإجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد لأحد الأسباب التي يبيتها تلك التشريعات ، لما كان ذلك فإذا ما انتهى الحكم إلى أن التجديد الضمني غير الملحوظ فيه صفة العمل مستدا بقوة القانون لمدة غير محدودة لخضوع منزل النزاع بحكم موقعه لقوانين إيجار الأمان فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ومن ثم يكون النقص على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

القاعدة (٣٥٧)

المبدأ (٤٦٩) مجرد بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد

انتهاء الإيجار • عدم كفايته لتجدد العقد •

الحكم

من المقرر قانوناً أنه لا يكفي لتجدد عقد الإيجار تجديداً ضمياً وفقاً للمادة ٥٩٩ من التقنين المدني بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته إلى التجديد ، وتوجيه التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقاً للمادة ٦٠٠ من القانون المدني — قرينة قابلة لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمني لو بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار ، وبعبء اثبات بقاء المستأجر في العين يقع على من يتمسك بالتجدد بسند الضمني • وإذا انتهت الحكم المطعون فيه إلى تجديد عقد الإيجار رغم قيام الباطن — المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وأخطأه برغبته في عدم التجديد بما يحول دون افتراضه ، وذلك أن يدلسل المطعون عليه على بقاء المستأجر في العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد ، فإنه يكون قد خالف القانون •

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨)

القاعدة (٣٥٨)

المبدأ (٤٧٠) النعي بأن عقد الإيجار قد تجدد بهتسماً

المستأجر في العين المؤجرة برضا المؤجر باستيفائه الاجرة بعد صدور الحكم بالاخلاء • تعلقه بأمر لاحق على صدور الحكم المطعون فيه •

الحكم

اذ كان الطاعنان قد نعييا على الحكم المطعون فيه — القاضي باخلائهما من العين المؤجرة لانتهاء العقد — أن عقد الايجار قد تجدد ببقائهما في العين المؤجرة برضا المطعون ضدها — متى استوفيت الاجرة منهما بعد صدور ذلك الحكم • فان هذا النعي يكون غير مقبول • لأنه يتعلق بأمر لاحق على صدور الحكم • فيخرج — باختصاص هذه المحكمة •

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

القاعدة (٣٥٩)

المبدأ (٤٧١) تجديد الاجارة تجديداً ضمنياً برضا الطرفين
من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع دون رقابة
محكمة النقض •

الحكم

تجدد الاجارة تجديداً ضمنياً برضا الطرفين من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع • ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام قد إقام قضاؤه على دليل مستند من وقائع

الدموى وأوراقها •

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨)

القاعدة (٣٦٠)

المبدأ (٤٧٢) عناصر تجديد الاجارة ضميا • عدم احقية

المستأجر فى الادعاء بالتجديد الضمى فى حالة انكاره وضع يده على

العين وانذاره المؤجر بالفسخ لهذا السبب •

الحكم

ان اعادة تجديد الاجارة ضميا اساسه تسليم المستأجر بقيام عقد الايجار واستمراره منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون استراض منه ، وعلى ذلك فانه اذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على الاطيان المؤجرة وانذر المؤجر بفسخ عقد الايجار بسبب عدم وضع يده عليها وعدم انتفاعه بها فانه ينتج عليه ان يدعى تجديد الاجارة ضميا — واذا نفاذا كان الحكم بعد ان اثبت على المستأجر انه قد أقر فى عقد الايجار باستلامه الاطيان المؤجرة ووضع يده عليها والتزامه بتسليمها فى نهاية مدة الايجار واذا استخلص من تقرير الخبير واقوال الشهود انه وضع يده فعلا على الاطيان المؤجرة وانه عجز عن اثبات تسليم هذه الاطيان الى المؤجر بعد انتهاء الاجارة قد ألزمه بأجر المثل عن المدة التالية للعقد فلا يصح ان يعاب عليه انه لم يعتبر العقد مجددا — واذا كان الحكم قد اعتبر المستأجر مفتعيا فى المدة التالية بحجة ان العقد

لم يمتص على التجديد فانه يكون قد اخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شأنه ان يؤثر في سلامة النتيجة التي انتهى اليها .

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٥١)

القاعدة (٣٦١)

المبدأ (٤٧٣) حق محكمة الموضوع في القول بتجديد الاجارة

ضمنيا أو عدم تجديدها لاسباب سائغة .

الحكم

ثبت تجديد الاجارة تجديداً ضمنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام قد أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها .

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٦/١٢/١٩٥٤)

الفصل الرابع

انقضاء الشركة لا يترتب عليه انتهاء

عقد أيجار مقرها

القاعدة (٢٦٢)

المبدأ (٤٧٤) انقضاء الشركة بهلاك أموالها يترتب عليه

دخولها في دور التصفية ومع ذلك تبقى شخصيتها المعنوية بالقبـ

اللازم للتصفية وتبقى كذلك قائمة البنوك المتعلقة بإدارة الشركة ومنها

عقود الأيجار لحين انتهاء التصفية .

الحكم

مؤدى نص المادة ٥٢٣ من القانون المدنى أنه اذا انقضت الشركة
بتحقيق أى سبب من أسباب انقضاءها — ومنها ما نصت عليه المادة
٥٢٧ مدنى من هلاك أموالها — فإنها تدخل في دور التصفية حيث
تنتهى سلطة المديريين فيها ويتولى المصطفى أعمال التصفية وأجراء ما
تقتضيه من القيام — باسم الشركة ولحسابها — باستيفاء حقوقها
وفاء ما عليها من ديون وبيع ما لها منقولا أو عقارا — على نحو ما
نصت عليه المادة ٥٣٥ مدنى — وهو ما يستوجب بقاء الشخصية
المعنوية للشركة بالرغم من حلها تسهيلا لعملية التصفية وحفظا لحقوق
الخبر حتى يمكن للمصطفى القيام بهذه الأعمال مما يقتضى بدوره تمام
الحقود والعلاقات المستعمرة المتعلقة بإدارة الشركة واللازمة لاستمرار

عملية التصفية — ومنها عقود الإيجار الصادرة للشركة — وذلك لحسين الانتهاء من التصفية بتمام كافة أعمالها وتحديد مبالغ الناتج منها. —
وتقديم المصفي تقريره بذلك واعتماده من الشركاء ومؤدى ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن شخصية الشركة تبقى بعد حلها بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى ، وأن المصفي يصبح صاحب المصلحة الوحيد في تشييل الشركة في جميع الأعمال التي تستلزمها هذه التصفية .

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

القاعدة (٣٦٣)

المبدأ (٤٧٥) عند تصفية الشركة يكون للمصفي حق بيع

موجوداتها وأموالها ومنها حق إيجار العين التي تشغلها .

الحكم

شخصية الشركة تبقى بعد حلها ودخولها في دور التصفية لحسين انتهاء الأعمال التي تستلزمها هذه التصفية ومن بينها بيع أموال الشركة منقولا كانت أو عقارا ، مما مؤداه ان يكون للمصفي المعين لتصفية البنك التجاري — بسبب هلاك رأسماله بالخسارة — الحق في بيع موجودات البنك وأمواله ومنها حق إيجار عين النزاع تحقيقا لأغراض التصفية .

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

الفصل الخامس

لتزام المؤجر بدفع نفقات التحسينات في العين
المؤجرة عند نهاية الايجار

القاعدة (٢٦٤)

المبدأ (٤٧٦) يلتزم المؤجر طبقاً للمادة ١/٥٩٢ من القانون المدني بأن يدفع للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفق في التحسينات التي أستحدثها في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه المنشآت بشرط ألا يكون هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك .

الحكم

وحيث ان حاصل النعي بالسببين الأول والثالث أن الحكم المطعون فيه خالف الثابت بالأوراق وأخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول الطاعن أن الحكم استند في قضائه الى أن الطاعن نعى على الحكم المستأنف القضاء بقيمة المباني التي أقامها مورث المطعون عليها بعد عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٠/٢/١١ ، في حين أنه أنكر على هذا الأخير حقه في التحويض عن المباني التي أقيمت قبل عقد الايجار المذكور وبعد ، لان مالك العقار يتلصك ما يقيمه المستأجر من منشآت طبقاً لقواعد الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٩٢٢ مسن القانون المدني ، هذا الى أن الحكم أهدر ما ألتق عليه الطرفان في

عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٠/٢/١١ من أن الطاعن يملك المبانى
المقامة بالعين المؤجرة .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المؤجر يلتزم
طبقاً للمادة ١/٥٩٢ من القانون المدنى بأن يود للمستأجر عند
انقضاء الايجار ما أنفق في التحسينات التى استحدثها من العقار
بعلم المؤجر ودون معارضة أو ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه
المنشآت بشرط ألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ، وكان الثابت
من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه لم يقضى لمورث
المطعون عليها بملكية المبانى التى أقيمت على العقار المؤجر قبل عقد
الايجار المؤرخ ١٩٦٠/٢/١١ أو بعده وإنما اقتصر على القضاء بالزام
الطائف بأن يدفع لمورث المطعون عليها قيمة المنشآت التى أقامها فى
العقار المؤجر من ماله الخاص بعد عقد الايجار ، وكان يبين من هذا
العقد أنه نص فى البند الثالث منه على أنه " من المفهوم بين
الطرفين أن الأرض الفضاء والفيلا الملحقة بها أصبحت سيما ٥٠٠ وأن
المبانى جميعها أصبحت ملكاً للطرف الأول — الطاعن — وهذه
المباراة تفيد أن المنشآت الموجودة وقت التعاقد ملوكة للطاعن ، واذ
خلا العقد من الاتفاق على مصير المنشآت التى يستحدثها مورث
المطعون عليها فى العين المؤجرة بعد التعاقد ، وكان الطاعن لم
ينع بشئ على قضاء الحكم بهذا الخصوص ، لما كان ذلك فان النعى
بهذين السببين يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٣/٧)

القاعدة (٣٦٥)

المبدأ (٤٧٧) التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء
الإيجار ما أنفق على التحسينات التي استحدثها بعلم المؤجر ودون
معارضته بالعين المؤجرة ، أو ما زاد في قيمة العقار مشروط ألا يكون
هناك اتفاق يقضى بخير ذلك م ٥٩٢ مدني .

الحكم

البناء أو الخراس أو غيرها من التحسينات التي يستحدثها
المستأجر في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وإن كان المشرع قد
نص بالفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ مدني على التزام المؤجر بأن يرد
للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في
قيمة العقار إلا أنه جعل هذا الالتزام مشروطاً ألا يكون هناك اتفاق
يقضى بخير ذلك .

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٧/١١/١٤)

الفصل السادس

التزام المستأجر برد العين المؤجرة

عند نهاية الايجار

التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة الايجار - كيفية تحقيقه .

القاعدة (٣٦٦)

المبدأ (٤٧٨) احاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق يوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار - كفايته لتفويض التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديًا . توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند انتهاء الايجار باعتبار العقد منتهيا وتوقيضه بالتصرف - القضاء بالزامه بالأجر عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين للمؤجرة عرضا حقيقيا - خطأ .

الحكم

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تنفيذ التزام المستأجر بـرد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانفصال بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديًا . ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون

لذلك شكلا خاصا • واذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين —
المستأجر — وجه للمؤجر خطابا — عند انتهاء مدة الايجار —
رفض الأخير استلامه • طلب فيه اعتبار عقد الايجار منتهيا من ذلك
التاريخ وفوضه في التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالزام
الطاعن بأجرة الماكينة — عن مدة لاحقة — على عدم وفائه بالتزامه
بورد الماكينة • • بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالاجراءات
المنصوص عليها في المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع أنه اجراء غير
مطلوب في واقع الدعوى • فانه يكون قد خالف القانون •

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨)

القاعدة (٣٦٧)

المبدأ (٤٧٩) التزام المستأجر بورد العين المؤجرة عند انتهاء

الايجار • التنبيه على المؤجر بالاخلاء لا يكفي • وجوب وضع المستأجر

العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر والتخلي عن حيازتها • ابقاها

المستأجر شيئا مما كان يشغلها به مع احتفاظه بملكيتها • عدم اعتباره

وفاء بالتزام • للمؤجر المطالبة بتعويض يراعى في تقديره القيمة

الايجارية وما اصاب المؤجر من ضرر •

الحكم

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني ان

يورد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار • ولا يكفي للوفاء

بهذا الالتزام ان ينه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العمين
المؤجرة بل يجب على المستأجر ان يضع العمين المؤجرة تحت تصرف
المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول
عليها استيلاء ماديًا فيخلبها مما عساه يكون موجودا بها من منقولات
وادوات مملوكة له ويتخلّى هو عن حيازتها فان ابقى فيها شيئا مما كان
يشغلها به واحتفظ بملكيتها له فانه لا يكون قد اوفى بالتزامه برّد العمين
المؤجرة وحف عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر ان يدفع للمؤجر
تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الاجارية للعين المؤجرة وما أصاب
المؤجر من ضرر *

الفصل السابع

تشريعات الأسكان قيدت نصوص القانون

المدنى فى شأن الأخلاء

القاعدة (٣٦٨)

المبدأ (٤٨٠) التشريعات الاستثنائية (قوانين ايجار الأماكن)

قيدت نصوص القانون المدنى المتعلقة بآنتهاء عقد الايجار .

الحكم

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التشريعات الاستثنائية المتتابعة المادرة فى شأن الأماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الأغراض قيدت نصوص القانون المدنى الخاصة بآنتهاء مدة الايجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة ، وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة فـسـير مجدودة ، بحيث لا يعتبر بقاء المستأجر بعد آنتهاء مدة انعقد الاتفاقية تجديدا ضمليا للعقد .

(الظمن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٥/٥/٢٥ من

٢٨ من ١٢٧٨)

القاعدة (٣٦٩)

المبدأ (٤٨١) أن التشريعات الخاصة بايجار الأماكن قيدت

نصوص القانون المدنى المتعلقة بآنتهاء مدة الايجار ومن ثم

تمتد العقود الخاضعة لتلك التشريعات تلقائياً وبحكم القانون لمدة غير محدودة ، فهي تخضع لأحكام تلك التشريعات وأحكام القانون المدنى التى لا تتعارض معها .

المبدأ (٤٨٢) تمتد عقود ايجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية لمدة غير محدودة وفقاً لأحكام هذه التشريعات ، ولا يتوقف هذا الأمداد على توافق ارادة المتعاقدين صراحة أو ضمناً
اذ لا محل فى هذا الصدد لأعمال العادتين ٥٦٣ ، ٥٦٩ من القانون المدنى .

المبدأ (٤٨٣) يفقد التبريه بالأخلاء فائدته المباشرة فى تكوين المؤجر من أخلاء المستأجر من العين المؤجرة والخاضعة لقوانين ايجار الاماكن وذلك نتيجة حتمية للأمداد القانونى لعقد الايجار .

المحكمة

(.....) اذا كانت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد منعت المؤجر من أخراج المستأجر من المكان المؤجر ريث بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شافلاله ما دام مولفها بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الأماكن الخاضعة : بالنصوص القانون المدنى

المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة طاقاتها وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملت بها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيًا في ذلك مواعيد التنبيه بالأخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الإجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد ووضع حد لامتداده ، لأحد الأسباب التي ينهاها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد معبر التزمات الطرفين تنهين عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه مسن العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه وان مدت غير محدودة .
لأمدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد
"

" ولا محل لأطلاق القول بأن الأمداد القانوني — لعقد ايجار الأماكن — يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده اليها طبقاً لأحكام وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للأمداد الاتفاقية بإبداء التنبيه بالأخلاء دون الأحوال التي تكون المدة المعينة التي صار امتداده اليها وفقاً لأحكام العقد ذاته لم تنقش لعدم إبداء التنبيه بالأخلاء في الميعاد ، لأن المشرع قد فرض بموضوعه الآمرة امتداد عقود الايجار الخاضعة لأحكام قوانين ايجار الأماكن الى مدة غير محدودة دون حاجة لتوافق إرادة العاقدتين .
مريحة أو ضمنية ما دامت مدة العقد المنطبق عليها فيه قد أنتهت ،

ولا أمتداد يكون هذه المدة قد سار تعديدها بعدم توجيه التنبية بالأخلاء من أي من الطرفين أو أمتدت أطقا ، أو أمتد عقد الإيجار متعديا للفترة المعنية لدفع الأجرة تبعا لعدم الاتفاق على المسددة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر إثباتها في معنى المادتين ٥٦٢ ، ٥٩٩ من القانون المدني "

" ومن المقرر أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أو عدم أمتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبية يتضمن تجديدا للعقد لأن عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن لا تنتهي بانتهاء مدتها بل تمتد إلى مدة غير محدودة ، وتنظم هذا الأمتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين إيجار الأماكن على نحو يباير أحكام القانون المدني ، ولا يوهن من ذلك أنه قد يُلجأ للتنبية بالأخلاء بمعنى الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الانتقائية أو الممتدة أطقا وتلك التي تلحق بسبب الأمتداد القانوني لأن هذه الآثار تفيد أن التنبية المشار إليه قد فقدت فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من أخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للأمتداد القانوني "

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/١٠

ص ٢٨ من ١٥٦٢)

الفصل الثامن

أسباب الأخلاء وردت في قوانين ايجار الأماكن على سبيل الحصر

القاعدة (٣٧٠)

المبدأ (٤٨٤) أسباب الأخلاء التي وردت في قوانين ايجار
الأماكن وردت على سبيل الحصر وليس على سبيل البيان .

المبدأ (٤٨٥) طلب المؤجر أخلاء العين المؤجرة نظرا لحاجته
الماسة الى شغلها بسبب ظروف طارئة جدت له لا يترتب عليه الحكم
بالأخلاء .

الحكم

البيان من استقراء المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين تنظيم
العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان المشرع قيد حق المؤجر في طلب
ابناءه أو فسح الحقد الذي نشأ صحيحا ولم يهطل أو يفسخ بقسوة
القانون اثناء سريانه ، الا لأحد الأسباب المبينة بالمادة ٣١ مسن
القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سبيل الحصر لا على سبيل البيان ، وهو
حصر املته اعتبارات النظام العام التي دعت الى اصدار التشريع
الخاص . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على أن
ظروفا طارئة جدت بالمؤجر جعلته في حاجة ماسة لشغل العين المؤجرة
تجيز له طلب ابناءه العقد ، فانه يكون قد أقيم على سبيل للأخلاء لم
تورده المادة ٣١ سالفه البيان ، وسبق للمشرع ان عدل عنه

والغاء كمسبب من اسباب الاخلاء بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بعد ان كان مقروا في المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و جاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خلوا منه مما يؤكد اتجاه المشرع لالغائه كمسبب يجيز طلب انهاء العقد .

(الظمن رقم ١٥٦٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

القاعدة (٢٧١)

المبدأ (٤٨٦) أسباب الاخلاء الواردة بنصوص قوانين

ايجار الأماكن متعلقة بالنظام العام وتسرى بأثر فوري على آثار العقود
حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

الحكم

— الأصل ان لمالك الشئ وحده — في حدود القانون — حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعى في ذلك ما تقتضيه القوانين والعرايسم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو بالمصلحة الخاصة ، عملا بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤداه ان يكون للمالك أن يؤجر الاماكن التي يملكها ، وأن يطلب سحب اخلاء المكان اذا انتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب الفسخ عقد الايجار ، وان يختار مستأجره ، وان يستعمل العين في أى وجه مشروع يراه ، غير ان المشرع رأى بمناسبة ازمة الاسكان تقييد حقيق الايجار في طلب الاخلاء لانتهاؤ المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد

الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو لم يفسخ بقوة القانون انشاء مدته ،
الا للأسباب التى وردت فى نصوص قانون ايجار الاماكن ، وهى
نصوص متعلقة بالنظام العام تسرى بأثر فوري على آثار العقود
حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

(الظعن رقم ١١١٣ ، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة
١٩٨٠/٥/١٤) .

القاعدة (٣٧٢)

المبدأ (٤٨٧) حالات الأخلاء الواردة فى المادة ٢٣ مسن
القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
تعبر أسباب لطلب واحد هو فسخ عقد الايجار ولا تعتبر كسبل
حالة من تلك الحالات طلب جديد .

المبدأ (٤٨٨) تغير سبب طلب فسخ عقد الايجار أمام محكمة
الاستئناف لتوافر حالة من الحالات الواردة فى المادة ٢٣ من ق ٥٢٠
لسنة ١٩٦٩ ، المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر سبب جديد
للفسخ وليست طلب جديد .

المبدأ (٤٨٩) طلب الأخلاء لأحتجاز المستأجر سكنا آخر يعتبر
طلب جديد وليس مجرد تغير لسبب الدعوى ومن ثم لا يجوز ابد السبه
لأول مرة أمام محكمة الاستئناف .

الحكم

من حق المؤجر وفقا للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب إخلاء المكان المؤجر اذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الاجرة فان الطلب الاصلى هو فسخ عقد الايجار ، وسبب الاخلاء هو عدم سداد المستأجر للاجرة وإخلاء العين هو الاثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحال كذلك — مع بقاء طلب الفسخ على حاله — أن يغير سبب الطلب في الاستئناف ولا يعتبر ذلك من قبيل التطلبات الجديدة في مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات

يجوز ان يكون سبب الفسخ هو قيام المستأجر بتأجير عن النزاع من الباطن أو التنازل عنها أو إساءة استعمال العين المؤجرة أو مخالفة المستأجر لشروط الايجار المعقولة ، فالطلب في جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الايجار وحالات الاخلاء ما هي الا أسباب يهدف ذلك ما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وتقابلها المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — من أنه " في غير الاماكن المؤجرة مفروشة ، لا يجوز أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليه في العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠ وقد عدّدها المادة في بنود هي عدم سداد المستأجر للاجرة المستحقة ، التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة واستعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ويضر بمصلحة المؤجر

ومن ثم يجوز للمؤجر مع بقاء طلب الفسخ على حاله — أن يغير من سببه أمام محكمة الاستئناف فله أن يطلب الاخلاء لا ساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة أو لتنازله عنها أو لتأجيرها من الباطن بدلا

الاخلاء لعدم سداد الاجرة أو بالاضافة اليه ، الا أن الامر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه في المادة رقم ٥ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد ، إذ أن دعوى المؤجر في هذه الحالة هي دعوى بطلان العقد ، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد ايجار المسكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص وقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، ومن ثم فإن لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار فيه الحق في طلب الاخلاء ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعتبر طلبا جديدا في حكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذي طلب فسخ العقد لعدم سداد الاجرة أو لغو ذلك من الاسباب الواردة بالمادة الثالثة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة — أمام محكمة الاستئناف بطلان عقد الايجار لاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتضى وان جاز له مع بقاء موضوع طلبه الأصلي على حاله أن يضيف أيا من الاسباب الاخرى التي عدتها هذه المادة .

- (الطعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥١ ق جلسة — ١٩٨٤/٦/٢٦)
- (الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٥٢ ق جلسة — ١٩٨٤/٦/٢٦)
- (الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٤٨ ق جلسة — ١٩٨٤/٣/٢٨)

الفصل التاسع

نزول المؤجر عن طلب الاخلاء

القاعدة (٣٧٣)

البداية (٤٩٠) التنازل الصريح أو الضمني عن الحق مسبب
انباته • وقوعه على عاتق مدعيه • ادعاء المستأجر تنازل المؤجر عن حقه
في اخلاء العين • التفتت المحكمة عن هذا الدفاع • لا خطأ طالما لم
يطلب المستأجر تكميده من انباته •

الحكم

عبه انبات التنازل صريحا كان أو ضمنيا يقع على عاتق مدعيه ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الدفاع الذي تلتزم محكمة الموضوع بمواجهته وابداء اثرأى فيه هو الدفاع الجوهري الذي يترتب على الاخذ به تغيير وجه الرأي في الدعوى وهو ما يكون قوامه واقعة قام الدليل عليها وفقا للضوابط التي قررتها لذلك القوانين المنظمة للاكتسابات أو واقعة طلب الخصم الى المحكمة تكميده من انباتها وفقا لتلك الضوابط واذا كان الطاعن وان تمسك في صحيفة استئنافه بأن علم المطعون عليه بتغيير استعمال العين المؤجرة من مسكن الى عيادة طبية • وسكوته عن ذلك بضع سنين بعد تنازله ضمنيا عن حقه في الاخلاء الا أنه لم يدلل على اتخاذ المؤجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على

التنازل كما لم يطلب تكمينه من أقامة الدليل على ذلك ، فانساه لا
يعيب الحكم المطعون فيه التفتاته عن هذا الدفاع •
(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

الفصل العاشر

أثر السكوت فترة عن طلب الاخلاء

القاعدة (٣٧٤)

المادة (٤٩١) - متى ألمّجور في طلب أخلاء العين لأجسادات
المستأجر تخفيرا فيها • جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا • مجرد
السكوت عن استعمال الحق فترة من الزمن • لا يعد نزولا ضمنا عنه •
عب اثبات التنازل • وقوعه على من يدعيه •

الحكم

وان كان يجوز للمؤجر ان ينزل عن حقه في طلب اخلاء المستأجر
بسبب استعماله للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة •
وكان لا يلزم ان يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز ان يكون ضمنيا •
وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد
التنازل حسبما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدني • الا ان مجرد
علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً
ضمنياً عن الحق في طلب الاخلاء لا بقضاء التلازم بين هذا الموقف
السلبى وبين التعبير الايجابى عن الارادة • لما كان ذلك وكان عب
اثبات التنازل صريحا كان أو ضمنيا يقع على عاتق مدعيه وكان الطعن لم
يقدم ما يثبت أنه قد اقام الدليل لدى محكمة الموضوع على ان المطعون
عليه الاول قد اتخذ موقفا ايجابيا • في الدلالة على قصد التنازل

من حقه في طلب الاخلاء أو أنه طلب الى محكمة الموضوع تمكينه من اقامة الدليل على ذلك • لما كان ما تقدم وكان مجرد السكوت عن استعمال الحق في طلب الاخلاء فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنازلاً عن الحق • فان النقص يكون على غير أساس •

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨)

القاعدة (٣٧٥)

المبدأ (٤٩٢) حق المؤجر في طلب اخلاء المستأجر لاستعماله

العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة • جواز التنازل

عنه صراحة أو ضمناً • مجرد العلم بحصول المخالفة دون اعتراض لا يعد

تنازلاً ضمناً •

الحكم

يجوز للمؤجر ان ينزل عن حقه في طلب اخلاء المستأجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ولا يلزم ان يكون هذا التنازل صريحاً بل يجوز ان يكون ضمناً وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل • الا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بهذا أنه تنازلاً ضمناً عن الحق في طلب الاخلاء لانقضاء التنازل بين هذا الموقف السلمي وبين التعبير الايجابي عن الارادة •

(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

القاعدة (٣٧٦)

المبدأ (٤٩٣) طلب اخلاء المكان المؤجر للتأجير من الباطن .

توقى المستأجر هذا الطلب بشرطه . حصوله على موافقة كتابية صريحة
من المؤجر بذلك . الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه بعدم اعتراضه مدة
طويلة لا محل له .

الحكم

ما نصت عليه المادة ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره مسكن الباطن أو تنازل عنه أو تركه للخير بأي وجه من الوجوه بخير اذن كتابي صريح من المالك ، مفاده أن المشرع استلزم لتوقى طلب اخلاء العين في الحالات الوارد بها — ان يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من أن المؤجر قد تنازل ضمناً عن الشروط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ وحتى سنة ١٩٧٢ فان الحكم المطعون فيه اذا اطرَح هذا الدفاع — لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو شابه قصور .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

الفصل الحادى عشر

التزام المحكمة بمسبب الأخلاء
الذى يستند اليه الموجر

القاعدة (٣٧٧)

المبدأ (٤٩٤) التزام محكمة الاستئناف بمناقشة كافة اسبابه^٥

الأخلاء التى استند اليها الموجر ولو اقتصر التزم المستأنف على

بعضها

الحكم

مقتضى الاثر الناقل للاستئناف ان يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية كل ما ابداه المستأنف عليه من دفع ووجه دفاع امام محكمة الدرجة الأولى دون حاجة لاستئناف فرعى ، ويتعين بهذا المثابة على محكمة الاستئناف أن تقول كلمتها فى موضوع النزاع وأن تفضل فيه ، واجهة عناصره الواقعية والقانونية سواء ما استجد منها امامها او ما سبق ابدائه امام محكمة أول درجة ولو لم يتمسك بها المستأنف الا أن يكون قد تنازل عنها لما كان ذلك وكان الطاعن قد اقام دعواه على اسباب أولها انتهاء العاقبة الاجارية وثانيها انتهاء مدة التأجير المفروض ، وكانت محكمة أول درجة قد قضت له بطلانها تأسيسا على السبب الثانى بعد أن رفضت السبب الاول وكان الحكم الاستئنافى بالا حالة على التحقيق قد قطع فى اسبابه بقيام علاقة اجارية دلائلها

عدم استئناف الطعن للحكم الابتدائي دون أن يعرض للسبب الأول
لطلب الإخلاء رغم كونه مطروحا عليه بحكم الأثر الناقل للاستئناف بغض
حاجة لاستئناف من الطعن فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٣/١/١٢)

(الطعن رقم ٥٢٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٢/١١/١٨)

(الطعن رقم ٣٤٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٩)

القاعدة (٣٧٨)

المبدأ (٤٩٥) رفض الدعوى بطلب إخلاء المستأجر لتأجيله

المكان المؤجر من الباطن ، قضاء المحكمة الاستئنافية بالإخلاء استنادا

إلى ترك المستأجر للعين رغم عدم استناد المؤجر لهذا السبب . خطأ

في القانون .

الحكم

سبب الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو
الواقعة التي يستمد منها المدعى الحق في الطلب ولئن كان مسؤدى
المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أنزل التأجير
من الباطن والتنازل عن الإيجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ،
وأجاز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر إذا قام أى من هذه الأسباب
وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما أثبت الحكم

المطعون فيه هو طلب اخلاء الطاعن — المستأجر الاصلى — والمطعون عليه الثانى — المستأجر من الباطن — من شقة النزاع استنادا الى تأجير الاول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشروط عقد الايجار واحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هـ وكان الاستئناف وفقا للسمى المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق ان أبداه الخصوم أمام محكمة الدرجة الاولى من أوجه دفاع ودفع فان الحكم المطعون فيه اذ أسس قضاءه بالاخلاء على ترك الطاعن — المستأجر الاصلى — للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الاول — المؤجر — لهذا السبب يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

الفصل الثاني عشر

عدم جواز إبداء طلبات جديدة

أمام محكمة الاستئناف

القاعدة (٣٧٩)

المبدأ (٤٩٦) عدم جواز إبداء الطلبات الجديدة أمام محكمة

الاستئناف • جواز تغيير سبب الدعوى أو الإضافة إليه • شروطه • أن

يكون القصد منه تأكيداً لحقيقته في ذات الطلب •

الحكم

التزاماً بالأصل المقرر بأن يكون التقاضى على درجتين وتجنباً
لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغلة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة
أول درجة فقد حظرت المادة ٢٣٥ مرافعات قبول أى طلب جديد أمام
المحكمة الاستئنافية وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها وأنسه
لئن أجاز هذا النص - دون تعديل في موضوع الطلب - تغيير
سببه أو الإضافة إليه فإن ذلك مشروط بأن يكون قصد المدعى من تغييره
أو إضافته إلى جانب السبب الذى كان يستوى عليه الطلب أمام محكمة
الدرجة الأولى هو تأكيداً لحقيقته في ذات الطلب الذى كان مطروحاً
عليها •

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢)

القاعدة (٢٨٠)

المبدأ (٤٩٧) تأسيس المؤجر دعواه بطلب اجرة اضافية على

استغلال المستأجرة المكان مفروشا • تأسيسه ذات الطلب في الاستئناف

على منحه ايها ميزة استغلال المكان مستشفى • لا يعدو ان يكون

تغييرا في سبب الدعوى دون موضوع الطلب •

الحكم

أجازت الفقرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات للخصوم مع بقاء موضوع الطلب الاصلى على حاله تغيير سببه والاضافة اليه وان كان المطعمون عليه قد طلب من محكمة أول درجة اجرة اضافية تعادل ٢٠ ٪ من الاجرة التي حددتها لجنة تقدير القيمة الاجارية استنادا الى استغلال الطاعة الشقق المؤجرة مفروشة • وطلب من محكمة الاستئناف الحكم بذات الاجرة الاضافية استنادا الى الميزة التي خولها للطاعة باستغلالها مستشفى • فان موضوع الطلب الاصلى في الحالين يكون قد بقى على حاله لم يتغير وان بالتغيير تناول السبب الذي يستند اليه المطعمون عليه في المطالبة بالأجرة الاضافية • واذا قضى الحكم المطعمون فيه برفض الدفع بعدم قبول الاستئناف فانه يكون قد استتم صحيح القانون •

(الطعنان أرقام ١١ • ٢٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٧/١/١٩٧٩)

القاعدة (٣٨١)

المبدأ (٤٩٨) دعوى المؤجر بطرد المستأجر لانتهاء مسدة

العقد • استئناف الحكم برفض الدعوى طالبا طرده لتخلقه عن سداد

الاجرة • اعتباره طالبا جديدا وليس مجرد تخيير لسبب الدعوى •

الحكم

اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق ان موضوع الطلب الذى ابداه المطعون عليه — المؤجر — امام محكمة الدرجة الاولى هو طرد الطاعن — المستأجر — من عين السنزاع استعمالا من المطعون عليه لحقه المقرر فى العقد فى انهاء الايجار لانتهاء مدته وتجرد يد الطاعن تبعاً لذلك من السند وصيرورتها يدا غاصبة فى حين ان موضوع الدعوى — حسبما عدله المطعون عليه امام المحكمة الاستئنافية — هو طلب اعتبار عقد الايجار مفسوخا نتيجة لاخلال الطاعن بالتزامه العقدى بسداد الاجرة واقعية المطعون عليه فى طرده من العين • ولما كان ما استحدثه المطعون عليه فى المرحلة الاستئنافية على هذا النحو لم يقف عند حد ابداء سبب جديد لطلبه وانما استظل الى طلب جديد اقامه على واقعة حاصلها تأخر الطاعن فى سداد الاجرة المستحقة فى ذمته وفقا لشروط عقد الايجار ورتب عليها طلبه باعتبار العقد مفسوخا جزاء على التأخير وهو تعديل لموضوع الطلبات فى الدعوى لا يجوز للمحكمة الاستئنافية قبوله لانه لم يسبق عرضه على محكمة الدرجة الاولى — لما كان ذلك — وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد تمسك المطعون عليه فى طلبه الختامى أمام محكمة الاستئناف بطرد الطاعن من العين سندا للقول بانه لسم

يغير من طلباته في الدعوى في حين انه كان عليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة اسباغ التكييف القانوني الصحيح على موضوع الدعوى دون التقيد بتكييف الخصوم له أو الوقوف عند حد الظاهر من عباراتهم • ولما كان الحكم المطعون فيه قد فصل في الدعوى على أساس هذه الطلبات رغم أنه لا يجوز قبولها قانونا فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٢)

القاعدة (٣٨٢)

المبدأ (٤٩٩) سبب الدعوى • المقصود به • استناد المستأجر في طلبه تخفيض الاجرة الى أحد قوانين الاجار الاستثنائية اعمال المحكمة قانونا استثنائيا آخر • لا يعد تغييرا لسبب الدعوى •

الحكم

• اذ كان سبب الدعوى هو الواقعة التي يستمد منها المدعى الحق في الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية والحجج القانونية التي يستند اليها الخصوم • وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد اجرة عين النزاع طبقا للاجرة القانونية الواجبة الاتباع • فان استناد المطعون عليه الى أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وهو أحد التشريعات الاستثنائية المحددة للاجرة القانونية • لا يحول بين المحكمة وبين اعمال احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متى اقتضت

— ١٠٤ —

ان الحين خاضعة لمجال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منـــــــــــــــــا
تغيرا لسبب الدعوى *

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/٩)

الفصل الثالث عشر

الخصوم في دعوى الأخلاء

القاعدة (٣٨٣)

المبدأ (٥٠٠) طلب المؤجر الحكم باخلاء المستأجر في مواجهة

المستأجر من الباطن • اغفال الحكم ببيان اسم الاخير • لا يترتب عليه
البطلان • علة ذلك •

الحكم

المقرر وفقا للمادة ١٧٨ من قانون المرافعات انه يجسب
أن يبين في الحكم " أسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم • والنقص
أو الخطأ الجسيم يترتب عليه بطلان الحكم • وان الحكم يجب ان يكون
دالا بذاته على استكمال شروط صحته بحيث لا يقبل تكملة ما ينقصه من
بيانات جوهرية بأي طريق من طرق الانبات • الا أن هذا البطلان لا
يترتب بداهة الا على اغفال اسم الخصم الاصيل في النزاع • اذ هو
الذي يعتبر من البيانات الجوهرية اللازمة لصحة الحكم • واسم الخصم
لا يكون جوهريا الا اذا كان طرفا ذا شأن في الخصومة • فلا يترتب
البطلان على اغفال اسم من لم توجه اليه طلبات ما • لما كان ذلك •
وكان الطاعن قد طلب امام محكمة الاستئناف الحكم باخلاء المطعون
عليها الاولى من العين المؤجرة في مواجهة المطعون عليهما الثاني
والثالث ولم يوجه لهما طلبات ما • كما لم يدفع الدعوى بأي دفاع ولم

تكن لهما طلبات فيها ، فان الخصومة تكون في حقيقتها معقودة بين
الظعن والمعون عليها الاولى وحدها ، وبالتالي لا يترتب على اغسال
اسم المطعون عليهما الثاني والثالث في الحكم المطعون فيه بطلانه •
(الظعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٢٩/١/١٠)

القاعدة (٣٨٤)

المبدأ (٥٠٦) دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن • اختصاص
المؤجر للمستأجر من الباطن للحكم في مواجهته • عدم قبول
اختصاص المؤجر له امام محكمة النقض طالما أنه لم ينازعه في طلباته •

الحكم

شرط قبول الخصومة امام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق
موضوع التداعي حتى تعود على المدعي منفعة من اختصاص المدعي عليه
للحكم عليه بطلاته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه
المصلحة القائمة التي يقرها القانون ، والظعن بالنقض لا يخرج على
هذا الاصل فلا يكفي لقبوله مجرد ان يكون المطعون عليه طرفاً فسي
الخصومة امام المحكمة التي اصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب ايضاً
ان يكون قد نازع خصمه امامها في طلباته أو نازعه خصمه في طلباته
هو ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الظعن اختصم
المطعون عليهما الثاني والثالث — والمستأجرين من الباطن —
ليصدر الحكم ضد الاولى في مواجهتهما ، وأنه لم قيد منهما منازعة

أمام محكمة الموضوع فإنه لا تكون للطعن مصلحة في اختصاصها أمام
محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١)

القاعدة (٣٨٥)

المبدأ (٥٠٢) اختصاص المؤجر للمستأجر والمستأجر من الباطن

في دعواه بالاخلاء . تصدى المستأجر من الباطن للدعوى طالباً بها
رفضها وطعنه بالاستئناف على الحكم الصادر بالاخلاء . انفسراده
بالطعن بالنقض . صحيح .

الحكم

من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يجوز الطعن من كل من كان
طرفاً في الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ولم يتخلف عن
منازعة مع خصمه حتى صدر الحكم ضده واذا كان البين من الاوراق
ان الطاعن لم يقف من الخصومة التي كان طرفاً فيها موقفاً سلبياً . بل
طلب رفض دعوى الاخلاء الموجهة اليه وموِّث المطعون عليهم — الثانية
الى الاخير . واذا صدر الحكم بالاخلاء طعن فيه بالاستئناف طالباً بها
الغاءه لاسباب متعلقة به وتتشب له حقاً مباشراً في استئجار الحسين
الموجرة من بينها شراؤه لها بالجدة . ولم يتخل عن منازعته حتى
صدور الحكم المطعون فيه فإنه يكون من ثم خصماً حقيقياً تتوافر لـه
المصلحة في الطعن في الحكم بغض النظر من عدم طعن ورقة المستأجر
الاصلي فيه .

(الطعن رقم ٦١٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

القاعدة (٣٨٦)

المبدأ (٥٠٣) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر والمتنازل له عن
الإيجار • موضوع غير قابل للتجزئة له الدفع في الاستئناف بانعدام
الحكم الابتدائي لوفاء المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى •^٥

الحكم

إذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الأصلي بالتنازل
عن العين المؤجرة للطاعة بغير إذن كتابي مريح من الشركة المطعون
عليها الأولى مما يخولها الحق في طلب الإخلاء • وكان الموضوع عكسي
هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الأثر القانوني المطلوب ترتيبه فمسي
حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما يبنى على ثبوت حصوله في فسي
الأحوال التي أباحها القانون أعمال الأثر بالنسبة لهما ولا تخلف
بالنسبة لطلبهما • وبالتالي فإذا لم تعقد الخصومة أصلاً بالنسبة
للمستأجر الأصلي الذي يجب اختصاصه في الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة
للطاعة ومن ثم فإن لها صفة تخولها إبداء الدفع • وإذا دفعت الأخيرة
بانعدام الحكم المستأنف لوفاء المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى ولم
يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق
القانون •

(الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعدة (١٠٧)

١٠ المبدأ (٥٠٤) الدعوى باخلاء المستأجر والمستأجر من الباطن.
ترك المؤجر الخصومة قبل الاخير الذى ابدى فعلا باعتبار الدعوى كأن
لم تكن . اثبتت المحكمة لهذا الترك دون تحقيق الدفع واستمرارها فى
نظر الخصومة قبل المستأجر الاصلى وحده وقضاؤها بالاخلاء . خطأ .

الحكم

اذ كان الواقع فى الدعوى اخذا من تقارير حكم محكمة أول درجة
ان الطاعن دفع باعتبار الدعوى برمتها كأن لم تكن امالا لنص المادة
٨٢ من قانون المرافعات ، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف المرفوع
من الطاعن ومن محضر الاستجواب امام محكمة الدرجة الثانية ان بنى
دفعه ان الدعوى برمتها سواء بالنسبة له أو " المطعون عليه الثالث
تعتبر كأن لم تكن تبعا لان موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة ، فاذا ما
عدت المطعون عليها الاولى والثانية بعد ابداء الدفع الى تقرير ترك
الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث — المستأجر
الاصلى — الذى ظل ماثلا فى التدعى فى ذات الوقت الذى أسس
فيه مدعاهما على أن هناك تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الاجارة الى
الطاعن ، فان مسلك المطعون عليهما الاولتين لا يفيد تسليما منهما
بما أورده الطاعن من دفعه وانما ربما الى ابعاده عن نطاق الخصومة
حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالاخلاء له تأثيره على مركزه القانونى
باعتباره شاغلا شقة النزاع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه

قد التفت من اعتراض الطاعن على ترك الخصومة وقضى باثباته وتحجيب
بذلك عن تحييص طبيعة الدفع باعتباره الدعوى كأن لم تكن بمقارنته
بمسلك المطعون عليهما الاولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة اليه ، فانه
يكون قد اخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٧١٤ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٧)

القاعدة (٣٨٨)

المبدأ (٥٠٥) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر الاصلى للتأجير

من الباطن • جواز اختتام المستأجر من الباطن فيها •

الحكم

دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابي من المالك
محليها فسخ الاجرة الصادرة منه الى المستأجر الاصلى لانعدام
العلاقة العقدية بين المالك والمستأجر من الباطن ، فهي ترفع من
المالك على المستأجر الاصلى وان كان من الجائز ان يجمع بينه وبين
المستأجر من الباطن ويوجه الدعوى اليهما معا •

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١)

القاعدة (٣٨٩)

المبدأ (٥٠٦) الحكم ابتدائيا باخلاء المستأجرة والمتنازل له

من الدكان المؤجر لعدم الحصول على اذن من المؤجر • قسود

المستأجرة عن استئناف الحكم • لا أثر له على حق التنازل إليه ففى
الطعن فيه اذ له حق مباشر قبل المؤجر فى التمسك باعتباره مشتريا
للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار •

الحكم

اذ كان الواقع فى الدعوى ان النزاع المطروح دار امام محكمة
اول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول وما اذا
كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيعا للمتجر وكان الحكم الابتدائى
الصادر باخلاء المطعون عليهما من العين المؤجرة وتسليم محتوياتها
المبينة بعقد الايجار تأسيسا على ان المطعون عليها الثانية
والمستأجرة تنازلت عنها الى المطعون عليه الاول بالمخالفة لنصوص
العقد واحكام القانون يجعل لهذا الاخر المتنازل له — وعلى ما
جرى به قضاء هذه المحكمة — حقا مباشرا فى مواجهة المؤجر للعين
مورث الطاعنين فى التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه من
الايجار حتى ولو تراخت البائعة له — المطعون عليها الثانية — فى
استئناف الحكم • استنادا الى ان له مصلحة محققة قائمة وقت صدور
الحكم المطعون فيه دخول له استئنافه • ولا يجوز القول بأن مسدود
استئناف المطعون عليها الثانية للحكم — من شأنه ان يجعل حكم
محكمة اول درجة فيها قضى به من ثبوت التنازل عن العين المؤجرة
حكما نهائيا حائزا لقوة الامر المقضى بالنسبة للمطعون عليه الاول •
لما كان ذلك وكان لا تثريب على المحكمة ان هى التفتت عن الرد على
دفاع غير منتج فى الدعوى فان النقص يكون على غير اساس
(الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)

الباب الثاني

انتهاء عقد الإيجار بسبب هلاك العين المؤجرة

القاعدة (٣٩٠)

المبدأ (٥٠٧) الترام المستأجر يحفظ العين المؤجرة موداه

مسئولية عما أصابها من تلف أو هلاك • قرينة قابلة لاثبات العكس •
حدوث التلف أو الهلاك بسبب أجنبي أثره • انقضاء مسؤولية المستأجر •

الحكم

مؤدى نص المادة ٥٨٣ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا في ذلك رعاية الرجل المعتاد ، فان قصر في أدائها التزاماته ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض ان ما أصاب العين المؤجرة مسرودا الى خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس بمعنى ألا يسأل عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، اذا ثبت أن التلف والهلاك نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر •

(الطعن رقم ٦١١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

يترتب على الهلاك الكلى للعين المؤجرة فسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه

القاعدة (٣٩١)

المبدأ (٥٠٨) هلاك العين المؤجرة أثناء الايجار هالكا كلياً

يتربط عليه فسخ عقد الايجار من طقاء نفسه سواء كان الهلاك راجعاً الى قوة قاهرة أو خطأ المؤجرة أو المستأجر أو الغير .

الحكم

الفقرة الأولى من المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني تنص بأنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الايجار هالكا كلياً انفسخ العقد من طقاء نفسه ، وأياً كان سبب هذا الهلاك التلى ، أى سواء كان السبب يرجع الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير (الطعن رقم ١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٦)

القاعدة (٣٩٢)

المبدأ (٥٠٩) هلاك العين المؤجرة هالكا كلياً . أثره .

انفساخ عقد الايجار من طقاء نفسه أياً كان السبب في هذا الهلاك .
م ١/٥٦٩ مدنى .

الحكم

طبقاً للقواعد العامة ولما نصت عليه المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني ينقضى عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة هالكا كلياً ، اذ يتربط على هذا الهلاك انفساخ العقد من طقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل . أياً كان السبب في هذا الهلاك ، أى سواء

كان راجعا الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على اعادة العين الى اصلها ولا يلزم اذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا ان يرم عقد ايجار جديد مع المستأجر • وانما يكون المؤجر ملزما بتعويض المستأجر فى حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر •

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

— كيفية تحديد المتسبب فى هلاك العين المؤجرة —

القاعدة (٣٩٣)

المبدأ (٥١٠) ايجار امكان — أقام المشرع فى المادة ٥٨٣

من القانون المدنى قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجرة من

تلف أو هلاك مرده خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لاثبات

العكس تنطى اذا أثبت المستأجر حدوثها بقوة قاهرة أو خطأ المؤجر

أو عيب فى ذات العين المؤجرة •

الحكم

النص فى المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى على أنه يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة نفسى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسئول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفاً يدل على أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها

بإذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد فان قصر في أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ولئن أقام المشرع قربة قانونية تفترض ان ما أصاب العين المؤجرة مرده الى خطأ المستأجر الا ان هذه القربة قابلة لا ثبات العكس بمعنى الا يسأل الا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو وتقصير من يسأل عنهم واذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب اجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فسي ذات العين المؤجرة انتفت مسئولية المستأجر .

(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٢)

— هلاك العين المؤجرة — ماهيته — وكيفية اثباته .

القاعدة (٣٩٤)

المبدأ (٥١١) هلاك العين المؤجرة كلياً أو جزئياً يخضع

لتقدير محكمة الموضوع ويجوز اثباته بكافة طرق الأثبات .

الحكم

الهلاك الكلى في معنى المادة ٢/٣٧٠ من التقنين المدنى القديم المقابلة للمادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى الحالى — هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها فاسدة صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله ، والهلاك منبأ ما دى يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتى ولئن انعقد الاجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوى أو القانونى الذى لم يمس نفس

الشيء المؤجر في مادته الا انه يحول دون أدائه المنفعة التي قصد أن يستوفيه المستأجر منه ، الا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما ، فان لم يترتب ألا انتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مضموا الى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا . ومسألة ما اذا كان الهلاك كليا أو جزئيا من مسائل الواقع التي تخضع لسلطان قاضي الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه سائفا .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٦/١١/١٩٧٧)

القاعدة (٣٩٥)

المبدأ (٥١٢) نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة • يعد هلاكها كليا يترتب عليه انفساخ عقد الايجار بقوة القانون • عدم جواز مطالبة المؤجر بالتعويض في هذه الحالة • م ٥٦٩ مدني •

الحكم

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكها كليا يترتب عليها انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يطالب المؤجر بتعويض ومما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدني واذا كان الثابت في الدعوى أنه صدر قرار وزاري بنزع ملكية العمارة التي كان يستأجرها المَطْعُون عليه الاول شقة فيها فانها تعد في حكم الهالكه هلاكها كليا

وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم المطعون فيه قد اخطأ
في تطبيق القانون اذ اعتبر أن الطاعة (المؤجرة قد اخطأت باخلاقه
المطعون عليه الاول من الشقة التي كان يسكنها وقضى له بالتعويض
على هذا الاساس .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق — جلسة ١١/١٢/١٩٧٤)

القاعدة (٣٩٦)

المبدأ (٥١٣) انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه بنزع ملكية
العين المؤجرة للمنفعة العامة . استحالة تنفيذ لا بعد ام المحسّل
لمسبب أجنبي .

الحكم

يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد
الايجار من تلقاء نفسه لا استحالة تنفيذ . بسبب اعدام المحل لمسبب
أجنبي .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق — جلسة ٥/٢٥/١٩٦٧)

الباب الثالث

الوفاء بالأجرة وتكرار الاستئجار عن الوفاء بها

محتوياته :

الفصل الأول : الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

المبحث الأول : وجود أجرة مستحقة وما يأخذ حكمها

المبحث الثاني : أن تكون الأجرة المطالب بها غير متنازع فيها

المبحث الثالث : تكليف المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة

أولا : تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط لقبول
دعوى الأخلاء

ثانيا : الأجرة الواجب اثباتها في التكليف بالوفاء
وبهائات التكليف •

ثالثا : من يوصل التكليف بالوفاء بالأجرة وإلى من
يوجه •

رابعا : بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة يتعلق بالنظام
العام •

خامسا : لا يجوز لغير المستأجر التمسك بهبطان
التكليف بالوفاء •

المبحث الرابع : توقي المستأجر الحكم بالأخلاء •

الفصل الثاني : الأخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة •

أولا : المقصود بالتكرار في الامتناع عن سداد الأجرة

ثانيا : سلطة المحكمة في الحكم بالأخلاء لتكرار المستأجر

في الامتناع عن الوفاء بالأجرة •

الفصل الأول

الأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

المبحث الأول

وجود أجرة مستحقة وما يأخذ حكمها

— المقصود بالأجرة المستحقة

القاعدة (٣٩٧)

المبدأ (٥١٤) الأجرة المستحقة لا تقتصر على الأجرة المثبتة

بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير وإنما يقصد بها

أيضا ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها *

الحكم

معنى الأجرة المستحقة لا يقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك

المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن

عليه وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن

ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقرر بالمادة ١٩ من القانون ٥٢ لسنة

١٩٦٩ والتي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المستحقة وما فُسى

حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين *

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٦٤٨ — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

— ما يأخذ حكم الأجرة —

التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية يأخذ حكم التزامه بالأجرة

القاعدة (٣٦٨)

المبدأ (٥١٥) - التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية

على العين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالأجرة من حيث الحكم بالأخلاء

في حالة عدم الوفاء بها أو لتكرار التأخير في الوفاء بها .

الحكم

المقرر أن التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية على العين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالأجرة وكان الثابت من مدونات الحكم المدعون فيه أن الطاعنين قد قاموا وقبل ائصال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف الوفاء بقيمة الضرائب العقارية المستحقة حتى ذلك التاريخ فضلا عن مصروفات الدعوى في الأوراق قد خلعت مع هذا مما يدل على أن المطعون عليها قد تصككت أمام محدد الموضوع بان مما اوفى به الطاعنان قبل ائصال باب المرافعة لا يعتبر وفايا كاملا مرتباً لزمتهما من الضرائب المستحقة كما لم تقدم لتلك المحكمة أي بيان بشأن ما تكون قد تكبدته في الدعوى حتى ذلك من مصروفات أخرى محددة أو نفقات فعلية مما يلتزم الطاعنان بأدائه لها عندئذ فضلا عن عدم تقديمها الدليل المثبت لذلك حتى ينسب للطاعنين التخلف عن الوفاء بها قبل ائصال باب المرافعة في الاستئناف وكان مؤدى ذلك

أن الطاعنين قد أوفيا للمطعون عليها بما أوجبه القانون في هذا
العدد وعلى النحو الذي يتمتع الحكم عليهما بالإخلاء ، واذ خالف
الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلافهما فإنه يكون قد اخطأ
في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٣٨٠/٤/١٢)

المبحث الثاني

أن تكون الأجرة المطالب بها غير متنازع فيها

يجب على المحكمة أن تفصل أولاً فيما إذا كانت الأجرة المستحقة قانونية
من عدمه .

القاعدة (٣٩٩)

المبدأ (٥١٦) يشترط للحكم بالأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

أن تكون الأجرة مستحقة وغير متنازع عليها .

المبدأ (٥١٧) يجب على المحكمة عند نظر طلب الأخلاء

لعدم الوفاء بالأجرة أن تفصل أولاً فيما إذا كانت الأجرة المطلوبة

قانونية أم غير قانونية وذلك إذا كانت الأجرة متنازع عليها ولا يعد ذلك

خروجاً من جانبها عن موضوع الطلب الأضلى الخاص بالأخلاء لعدم

الوفاء بالأجرة .

المحكمة

" متى كان يبين من الرجوع الى الاوراق أن الطاعن طلب اخلاء
المطعون عليه من العين المؤجرة لتأخره في الوفاء ببعض الاجرة
المستحقة ، وذلك اسعلا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واجاب المطعون عليه بأنه انما يقوم بسأداه

الاجرة المستحقة قانوناً ، وأن الطالب يطالبه بمبالغ تزيد عليها ، وكان بيان حقيقة القيمة الاجارية والقدر الذي لم يوف به المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن ادائها يعتبر امراً لازماً للفصل في طلب الاخلاء فان الحكم المطعون فيه اذ تعرض لبحث النزاع حول حقيقة الاجرة الواجبة على المستأجر ، وما يجب خصمه منها اعمالاً لاحكام القاسوس الصادر بتخفيضها ليتمكن من البت في طلب اخلاء المستأجر بسبب عدم الوفاء بالاجرة القانونية يكون قد فصل في مسألة داخلية في صميم المنازعة الاجارية المطروحة على المحكمة ، ويكون العس عليه بأنه قضى فسى أسبابه بتخفيض الاجرة المتفق عليها بعقد الايجار وهو ما لم يطلبه الخصوم على غير أساس " .

(الطعن رقم ٢٦٢ لسنة ٢٧ ق — جلسة ١٩٧٣/٢/١٥)

القاعدة (٤٠٠)

المبدأ (٥١٨) يتمتع على المحكمة قبل أن تفصل فسى

طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة أن تفصل في الخلاف الخاص بالمنازعة

فسى قيمة الاجرة المستحقة اذ يعتبر ذلك مسألة أولية لازمة للفصل

في طلب الاخلاء المعروض عليها .

المحكمة

" يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير في سداد الاجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة ، ودلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما

تص عليه قوانين ايجار الاماكن فان كانت الاجرة متنازعا عليها من جانب
المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو استحقاقها استنادا إلى
خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، وكان تفسيره على نحو أو
آخر تحتله عبارات النص ، فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في
طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة
أولية لازمة للفصل في طلب الاخلاء المعروف عليها ، ثم تفتى بعد
ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة
للمستأجر الى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالتخليص لان ما يجوز له طلبه
بطريق الدعوى يجوز له ابدائه بطريق الدفع ، واذا كان الحكم
المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون وشابه
القصور " .

(الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٥/٢٨)

القاعدة (٤٠١)

المبدأ (٥١٩) إذا كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين

المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص قوانين تحدّد

الأجرة يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الاخلاء — بسبب

عدم أداء الأجرة — أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره

مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب .

الحكم

وحيث ان مما يبعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة
الثابت بالأوراق — والخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول
أن الحكم أقام قضاءً على القول بأن منازعته في حقيقة الاجرة أمام
محكمة الدرجة الثانية منازعة غير جدية بدليل سكوتها عن إثارتها أمام
محكمة الدرجة الأولى ، في حين أن الثابت من مدونات الحكم
الابتدائي أنه نازع في الأجرة المستحقة تأسيساً على أن العين المؤجرة
تسرى عليها قوانين تخفيض الإيجارات ، وأنه إذاً عدم انصياع المظعون
عليه لهذه القوانين فقد أقام عليه دعوى بالتخفيض لم يفصل فيها بعد
علو على أن الطاعن تصك أمام محكمة الاستئناف بانطباق أحكام
القانونين رقمي ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ٧ لسنة ١٩٦٥ على عين النزاع مما
يؤدى الى تخفيض الأجرة الى ١٢٨ قرشاً شهرياً ، ولكن الحكم
المطعون فيه لم يتعرض لمناقشة هذا الدفاع بمقولة عدم جديته ، مما
يعيبه بمخالفة الثابت بالأوراق فضلاً على خطئه في تطبيق القانون .

وحيث ان النعي صحيح ، ذلك أنه من المقرر في قضاء هذه
أنه يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة هتوت تخلف
المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص
عليه قوانين إيجار الأماكن ، فان كانت الأجرة متنازعة على مقدارها بين
المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين
فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الاخلاء أن تعرض لهذا
الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا
الطلب ، وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل
فيه بعد لا يعفى المحكمة المعروفة عليها طلب الاخلاء للتأخر ففى

الوفاء بالأجرة من أن تثبت قبل قضائها بالاخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالاخلاء جزاء على هذا التأخير . لما كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي أن الطاعن تمسك في دفاعه بأن العين المؤجرة تطبق عليها قوانين تخفيض الإيجارات ، وأن المطعون عليه لم يطبق أحكامها ، فأقام ضدّه دعوى بذلك لم يفصل فيها بعد ، وأن ما أوفاه من أجرة على هذا الأساس يجاوز المستحق للمطعون عليه ، وكان ما استند اليه الحكم المطعون فيه في الرد على هذا الدفاع هو قوله " أن منازعة المستأنف " الطاعن " أمام هذه المحكمة في حقيقة الأجرة منازعة غير جديدة لأنه سكت عن هذا الدفاع أمام محكمة أول درجة ، ولو كان جاداً في هذا الشأن لأثار هذا الدفاع أمامها ، فانه يكون قد أقام قضاؤه على خلاف الثابت بالأوراق . وقد حجه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن من أن القانونين رقمي ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، و ٧ لسنة ١٩٦٥ يسريان على عين النزاع ، وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن . .

(الطعن رقم ٢٨٧ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧١/٢/٣)

القاعدة (٤٠٢)

المبدأ (٥٢٠) يجب على المحكمة بيان حقيقة القيمة

الإيجارية للعين المؤجرة عند المنازعة في مقدار الأجرة المستحقة قبل

الحكم بالاخلاء للتخلف في الوفاء بالأجرة .

المحكمة

"..... ذلك أنه لما كان بيان حقيقة القيمة الإيجارية للعين المؤجرة عند المنازعة والقدر الذي لم يوفه المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمراً لازماً للفصل في طلب الإخلاء ، باعتباره مسألة تدخل في صميم المنازعة الإيجارية المطروحة " .
(الظعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

إذا كانت المنازعة في الأجرة غير جدية فإن المحكمة تلتفت إليها .

القاعدة (٤٠٢)

المبدأ (٥٢١) إذا كانت المنازعة حول الأجرة من جانب

المستأجر ليست بالمنازعة الجدية حق للمحكمة ألا تعبا بها وأن تعتبر الأجرة التي ينازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضى بالإخلاء .

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة هـو تخلف المستأجر عن الوفاء بها وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية على استحقاقها طبقاً لأحكام القانون ، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره من صميم المنازعة الإيجارية المطروحة عليها فإن كانت المنازعة حول الأجرة من جانب المستأجر ليست بالمنازعة الجدية حق لها ألا تعبا بها وأن تعتبر الأجرة التي ينازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضى بالإخلاء .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فسي
أحاطة القارىء بقوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه أقام ضد الطاعنين —
وزير التربية والتعليم ومدير منطقة وسط القاهرة التعليمية بصفتيهما —
الدعوى رقم ٩٦٩ لسنة ١٩٧١ مدي أمام محكمة شمال القاهرة
الابتدائية بطلب إخلاء الطاعنين من العين المؤجرة لهذا . وقال شرحا
لها أنه يمتلك المبنى رقم ١١ شارع
وتشغله مدرسة التابعة لمنطقة وسط
القاهرة التعليمية ، وأن تأخرت المنطقة في الوفاء بالأجرة عن عدة من
أول فبراير حتى آخر أبريل سنة ١٩٧١ بواقع ١٩ جنيهًا ، ٨٩٠ مليما
شهريا رغم تكليفها بالوفاء فقد أقام دعواه بتاريخ ١٢/٢٧ / ١٩٧١
حكمت المحكمة للمطعون عليه بظلماته . استأنف الطاعنان هذا الحكم
بالاستئناف رقم ٥٥٩ سنة ٨٩ ق القاهرة طالعين الغاءه ورفض
الدعوى . بتاريخ ٢٦/٤/ ١٩٧٣ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد
الحكم المستأنف . طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض .
وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ورفض الطعن
عار هذه المحكمة في رفقة مشورة قرائه جديرا بالنظر . وبالجلسة
المحددة الترتب النيابة وأيهما .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن الطعن بنى على سبب واحد ، يدعى به الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب ، وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم قضى بالاخلاء على سند من توافق شروط المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأن قيامهما بوفاء فروق الأجرة غير مبرر للذمة إذ كان يتعين سداد الأجرة كاملة مضافا اليها الفوائد والمصاريف فى حين أن المادة العشار اليها تشترط ألا يكون هناك نزاع جدى بشأن الأجرة المطالب بها ، وقد تصمسك الطاعنان أمام محكمة الاستئناف بأنه يتعين خصم قيمة الترميمات التى تم اجراؤها بمعرفة المنطقة التعليمية من الأجرة المستحقة وبواقع ٢٠ % منها بالتطبيق لقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٢/٢١ ، والمادة ٢/٥٦٨ من القانون المدعى ، وأن هذا من شأنه أن يجعل المطالبة بالأجرة متنازعا عليها ، وكان على الحكم أن يبت أولا فى جدية النزاع ومدى حق الطاعنين فى خصم مصاريف الترميمات ، هذا الى أن الحكم أغفل بحث أثر الوفاء بالمبالغ المتنازع عليها وهل يطفى الفوائد والمصاريف ، وهو ما يعميه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب .

وحيث إن النعى مردود ، ذلك أن النعى فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن اجار الأماكن وتضخم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية : - (أ) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء

وبالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب
موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظهر أو بإعلان على يد
محضر " يدل على أنه يشترط للحكم بالاغلاء بسبب
التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بهلها ، وأن
تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجديدة على استحقاقها طبقاً
لأحكام القانون ، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الاغلاء
أن تتحقق من ذلك باعتباره فصلاً في مسألة داخلية في صميم المنازعة
الإيجارية المطروحة عليها ، فإن كانت المنازعة حول الأجرة من جانب
المستأجر ليست المنازعة الجديدة حق لها ألا تميل بها وأن تعتبر
الأجرة التي يتنازع فيها المستأجر مستحقة ، وأن تقضى بالاغلاء . ولما
كان الواقع في الدعوى أن النزاع مرده إلى الترميمات التي أجراها
الطاعنان بوصفهما مستأجرين ، وأنها يطالبان بخمسها من الأجرة
استناداً إلى ما قرره الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون
المدني ، والتي تخولهما إجراء الترميمات المستعجلة أو البسيطة مما
يلزم به المؤجر ، وأن يستوفيا ما انفقاء فيها دون ترخيص من القضاء
خصماً من الأجرة ، وإلى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ
١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حصل
الملك من نفقات هذا الترميم ، بما يوازي ٢٠ ٪ فقط من قيمة الإيجار
السنوي على أن تضاف إلى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المادة
٥٦٨ آفة الذكر تشترط لإعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن
يحذر المستأجر المؤجر في أنه يقوم بالترميم والا يقوم به المؤجر بعد
إعذاره في وقت مناسب يحدده المستأجر ، وكانت الأوراق خلوا مما
يفيد هذا الإعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فانه لا يجوز

للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئاً في مقابل مصروفات يكون قصد أنفقها في إصلاح العين ، ولو كان الاتفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار إليها اجراءه دون حاجة الى ترخيص من القضاء ، طالما أنه قام بها دون اعذار المؤجر بإجرائها في وقت مناسب ، لما كان ذلك فانه وإن كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعنين في هذا الصدد فانه يحمل على أنه ارتأى أن المنازعة غير جدية ، ولا عليه ان لم يرد عليها لأنها غير ذات تأثير ولم يكن من شأنها تغيير الرأي في الدعوى . لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يحتد بإيداع الطاعنين لفروق الأجرة استنادا الى أنهما لم يقوموا بإيداع الفوائد والمصاريف الرسمية وكان الطاعنان لم يدللا على خلاف ذلك . فان النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٦٢٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠) .

القاعدة (٤٠٤)

المبدأ (٥٢٢) الأخلاء للتخلف عن سداد الأجرة شرطه

أن تكون الأجرة خالية من المنازعة الا أنه يشترط في المنازعة من جانب

المستأجر أن تكون جدية وأن يفي على الأقل بالأجرة التي يعتقد انها

قانونية

الحكم

الحكم بالاخلاء وفقا لنص الفقرة ٢ من المادة ٢٣ من القانون
٥٢ لسنة ١٩٦٩ مشروط بشروط تخلف المستأجر عن الوفاء
بالأجرة ، وأن تكون هذه الاجرة خالية من المنازعة الجدية على
استحقاقها ، فان كانت المنازعة حول الاجرة من جانب المستأجر
غير جدية حق لمحكمة الموضوع ان تلتفت عليها وتعتمد الاجرة مستحقة
وتقضى بالاخلاء على أساس الامتناع أو التأخير في سدادها . لما كان
ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه أن من بين ما اقيم عليه
قضاؤه ان الطاعن لم يقدم ما يدل على وفائه بقيمة الاجرة التي يرى
هوانها الاجرة القانونية اعتباراً من شهر مايو سنة ١٩٦٨ وحتى
تاريخ صدوره ، وان أمر الحجر الصادر لصالح الطاعن تحسنت
يد نفسه عن فروق الاجرة قد الغى في الاستئناف رقم ٢٨٢٨
لسنة ٨٩ ق وهو ما يكفي لثبوت التأخير وعدم جدية المنازعة
في استحقاق الاجرة فان الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب
صحيح القانون .

(الطعن رقم ٩٨٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٩)

القاعدة (٤٠٥)

المبدأ (٥٢٣) منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة أو

استحقاقها في دعوى الاخلاء . أثره . وجوب بحث هذه المسألة الأولية

المبدأ (٥٢٤) الدفع بالتقادم مسألة أولية لا زمة يجب بحثها

في طلب الأخلاء لبيان مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه من

الوفاء بها من عدمه .

الحكم

يشترط للحكم بالأخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها فإن كان متأزماً عليها من جانب المستأجر منازعة جديّة سواء في مقدارها أو استحقاقها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الأخلاء أن تتعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لا زمة للفصل في طلب الأخلاء المعروف عليها ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد طرح الدفع بالتقادم الخمس بالنسبة للأجرة بمقوله " ان ابداء هذا الدفع لا يكون الا في مقام المطالبة بالأجرة دون المذكور باعتباره مسألة أولية لا زمة للفصل في طلب الأخلاء المعروف حتى المذكور باعتباره مسألة أولية لا زمة للفصل في طلب الأخلاء المعروف حتى يتبين مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

المبحث الثالث

تكليف المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة

أولاً : تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط لقبول دعوى الأخلاء

القاعدة (٤٠٦)

المبدأ (٥٢٥) أعتبر المشرع تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً

أساسياً لقبول الأخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه

الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى .

المبدأ (٦٢٦) يشترط أن يبين في التكليف الأجرة

المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة

المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه ولا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه

ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا تكون متنازعة فيها .

جدياً .

الحكم

مؤدى الفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة

١٩٦٩ والمقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — وعلى

ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر

بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الأخلاء بسبب التأخير في الوفاء

بالاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن يبين في التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا تجاوز الاجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر ، شريطة ألا تكون متنازعا فيها جديا ، وكان يقصد بالاجرة المستحقة في معنى هذه المادة الاجرة المتفق عليها فـسـ العقد معدلة طبقا لقوانين ايجار الاماكن زيادة أو نقصا سواء بناه على أحكام قضائية صادرة في منازعات قامت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقات خاصة ، لما كان ذلك وكان التكليف قد تضمن مبلغا يجاوز الاجرة القانونية المستحقة المتأخرة التي تطالب بها المطعون عليها ، فانه يكون باطلا حابط الاثر لا يصلح أساسا لدعوى الاخلاء لمجاوزة المطالبة للقدر المستحق فعلا على الطاعة مما يتعين معه انقضاء بعدم قبول الدعوى ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون معيبا بمخالفة القانون .

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٦/١٣)

(الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٩)

القاعدة (٤٠٧)

المبدأ (٥٢٧) تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة بعد شروطا

أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير في الاجرة فاذا خللت

الدعوى من تكليف المؤجر للمستأجر بسداد الاجرة المتأخرة أو وقع

هذا التكليف باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى •

المبدأ (٥٢٨) يجب أن يشمل تكليف المؤجر للمستأجر
بسداد الأجرة المتأخرة على بيان مطابق لحقيقة الأجرة المتأخرة ما
دامت الأجرة ليست محل نزاع •

المبدأ (٥٢٩) إذا كانت قيمة الأجرة المتأخرة محل نزاع
بين المؤجر والمستأجر فانه لا يشترط في هذه الحالة بيانها في تكليف
المؤجر للمستأجر بسداد الأجرة •

الحكم

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى في هذا الحكم نظرا لأهميتها فـ
أحاطة القارئ بفحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
أوراق الطعن تتحصل في أن الطابع أقام الدعوى رقم ١٦٩ لسنة
١٩٧٣ مدنى أمام محكمة دمياط، لا بدائية ضد المطعون عليها طالبا
الحكم باخلاؤها من العين الموضحة بعقد الايجار المبرم بينهما
وتسليمها له خالية ، وقال بيانا لدعواه انه بموجب عقد ايجار مؤرخ
أول يونيه سنة ١٩٧٠ استأجرت المطعون عليها شقة بالمنزل المملوك
له لقاء أجرة شهرية قدرها ٣٥٠٠ واذ قدمت عن الوفاء بالأجرة

في المدة من أول يناير سنة ١٩٧٠ حتى آخر يناير سنة ١٩٧٣ وجعلتها
٧٨ ج و ٥٠٠ يلزم رغم تكليفها بالوفاء فقد أقام الدعوى بطلانته سالفه
البيان ، وتاريخ ٢٣ مايو سنة ١٩٧٣ حكمت المحكمة باخلاء المطعون
عليها من العين المؤجرة وبتسليمها له ، استأنف المطعون عليها هذا
الحكم بالاستئناف رقم ١١٦ لسنة ٥ ق المنصورة (مأمورية دمياط) دفع
الطاعن بسقوط الحق في الاستئناف لرفعه بعد الميعاد ، وتاريخ
٣ مارس سنة ١٩٧٤ قضت المحكمة برفض الدفع وبإلغاء الحكم المستأنف
وبعدم قبول الدعوى . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ،
وقدمت النيابة العامة مذكرة طلبت فيها رفض الطعن ، وعرض الطعن
على المحكمة في غرفة مشورة ، قرأته جديرا بالنظر وبالجلسة المحددة
الترمت النيابة رأياها .

وحيث ان الطاعن يدعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه
مخالفة القانون ، وفي بيان ذلك يقول انه أقام قضاة بعدم قبول
الدعوى على سند من بطلان التكليف بالوفاء لعدم صحة بياناته اذ أورد
أن الأجرة الشهرية المستحقة هي مبلغ ٣٥٠ ج وأن جملة المتأخر منها
في المدة من أول يناير ١٩٧١ حتى آخر يناير ١٩٧٣ مبلغ ٨٧ ج و
٥٠٠ ملزم ، مع أن الأجرة أقل من ذلك طبقا للثابت بقرار لجنة تقدير
الايحارات الواجب التطبيق علاوة على اقرار الطاعن بسبق تسلمه الأجرة
حتى يولية سنة ١٩٧١ عدا مبلغ عشرة جنيهات فيما بعد ، في حين
أن الأجرة ليست محل نزاع جدي بين الطرفين ، فيكون التكليف بالوفاء
صحيحا ، بما يبين من عباراته ومن انشغال ذمة المطعون عليها
بالأجرة المطالب بها ، وهو ما يعيد . "كم بمخالفة القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن مفاد نص الفقرة (أ) مبين
المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء
هذه المحكمة - أن المشروع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً
أساسياً لقبول دعوى الإخلال بسبب التأخر في الأجرة فإذا خلت منه
الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن
يبين في التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها
المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف
إليه والا فلا ينتج التكليف أقره الا اذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل
خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها ، وكان الأصل أنه يجب
ألا تتجاوز الأجرة المطلوبة في التكليف ما هو مستحق فعلاً في ذمة
المستأجر لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أوضح في مدوناته
أن المطعون عليها تمسكت ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة غير
قانونية وغير مستحقة مستعدة الى قرار لجنة تقدير الأيجارات بتحديد
أجرة عين النزاع بمبلغ ٢٤٥٤ والى ما ورد على لسان الطاعن بالدعوى
رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧٢ مدى بندر دمياط المرددة بين الخصمين من
قصر مطالبته بالأجرة على أساس قرار اللجنة سالف البيان ، وإقراره
بتقاضيه مبلغ عشرة جنيهات من الأجرة المتأخرة ، ربما أثبت على لسانه
أيضاً في المحضر رقم ٣٥٧٢ لسنة ١٩٧٣ إداري مركز دمياط من استلام
الأجرة المتأخرة حتى يونيو سنة ١٩٧١ ، فإن ما خلص إليه الحكم من
أن التكليف بالوفاء حابطة الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلال
لمجاوزته القدر المستحق على المطعون عليها ولتضمنه بيانات غير
صحيحة لا مخالفة فيه للقانون ، ويضحى ما يسوقه الطاعن من أن الأجرة
المتأخرة المتهمة بالتكليف ليست محل نزاع جدي وأنه ثبت انشغال ذمة

المطعون عليها بها قولا مرصلا لم يقم عليه دليل ، ويكون النعى على
الحكم بمخالفة القانون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/٢٥)

أولا : التكليف بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الاخلاء.

القاعدة (٤٠٨)

المبدأ (٥٣٠) التكليف بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول

دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة المتأخرة . • خلو الدعوى منه أو وقوعه

باطلا أثره وجوب الحكم بعدم قبول الدعوى .

الحكم

المستفاد من نص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة

١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع اعتبر تكليف

المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب

التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلعت منه الدعوى أو وقع باطلا وجب

الحكم فيها بعدم القبول وبشرط ان يبين في التكليف بالوفاء بالأجرة

المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يبين المستأجر حقيقة

المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف أثره .

ويستوى في المنازعة التي تجعل التكليف هابط الاثر أن تكون في الاجرة

ذاتها أو في استحقاق مبالغ الأجرة المطالب بها مما يتعين معه ألا يتجاوز الأجرة المطلوبة في التكليف ما هو مستحق فعلا .

(الطعن رقم ١٩٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٣/٥/١٩٨٤)

(الطعن رقم ١٤٩٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ٢٨/٣/١٩٨٤)

القاعدة (٤٠٩)

المبدأ (٥٣١) أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر في الوفاء

بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الأخلاء بسبب التأخير في سداد

الأجرة ، فإذا اخلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها

الحكم

وحيث أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر
تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الأخلاء بسبب التأخير
في سداد الأجرة فإذا اخلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم
بعدم قبولها .

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ٦/٥/١٩٨٥)

ثانيا : الأجرة الواجب اثباتها في التكليف بالوفاء وبيانات التكليف

القاعدة (٤١٠)

المبدأ (٥٣٢) يجب ألا تتجاوز الأجرة المطالب بها في التكليف

بالوفاء القيمة المستحقة من الأجرة .

الحكم

مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي رفعت الدعوى في ظله والمقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب عدم دفع الأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة والا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر بشرط ألا تكون متنازعا فيها جديا ، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن الى الطاعة فسي انه تضمن التنبية عليها بسداد مبلغ . . . قيمة الأجرة المتأخرة عليها عن احدى وسبعين شهرا وكان المظعون ضد هم لسم ينازموا في سداد الطاعة لمبلغ من تلك الأجرة المتأخرة في تاريخ سابق على التنبية مما كان يتعين معه قصر التكليف بالوفاء على الأجرة المستحقة فعلا والا كان حابط الاثر لمجاوزته القدر المستحق على الطاعة .

(الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٢)

القاعدة (٤١١)

المبدأ (٥٣٣) دعوى الموجر بإخلاء المستأجر للتأخر فسي

مداد الأجرة — شرط قبولها — تكليف المستأجر بالوفاء بها —
التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها — لا يبطل طالما استند المؤجر
الى أساس من الواقع والقانون •

التكليف

مفاد نص المادة ٢٣ / أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن
إيجار الأماكن وتظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين • أن
التكليف بالوفاء يعتبر شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلال
بسبب التأخير في سداد الأجرة • فإن خلت منه الدعوى أو وقع
• باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى
عليه بذلك • ولئن جاءت المادة خلوا من البيانات التي يجب
أن يتضمنها التكليف بالوفاء • إلا أنه لما كان يقصد به
اعذار المستأجر بالوفاء بالتأخر عليه من الأجرة فإنه يجب
• أن يذكر بداية اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار
الأجرة المطالب به • ويتفى فيه أن يكون القدر السحذ
يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو
ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار
المذكور في التكليف • بمعنى أن التكليف بأجرة
متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء
المؤجر الى أساس من الواقع أو القانون • ولما كان
البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء

المعلن الى الطاعن قد حدد الاجرة المستحقة الوفاء بمبلغ ١٢٩ جنيها و ٤٢٧ مليما عن المدة من ١٩٦٥/٩/١ حتى ١٩٧٠/٣/٣١ وكان الطاعن لا يبالغ في عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها لا توازي الأجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة ، وكان ما أظهره الخبير في تقريره من قسدر للأجرة المتأخرة يقل عن الوارد بتكليف الوفاء ليس مرده الى وفاء الطاعن بها في موعد سابق ، بل مبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الاجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان للخبير أنه مستحق للطاعن من فروق أجرة عن فترة سابقة ، لما كان ذلك فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانها غير واردة .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/٩)

القاعدة (٤١٢)

المبدأ (٥٣٤) لا يلزم بيان الأجرة المستحقة
المتأخرة التي يطالب بها المؤجّر
في التكليف بالوفاء اذا لم تكن هذه الأجرة محسّلة
خلاف .

الحكم

مفاد نص الفقرة (١) أن المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — والمقابلة للفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بشرط أساسيا لقبول دعوى الإخلال بسبب التأخير في الاجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام ، ويشترط أن يبين في التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف أثره الا اذا لم تكن قيمة هذه الاجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بياها .

(الطعن رقم ٥٥٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣)

يجب ألا يجلوز المبلغ الوارد في التكليف بالوفاء بالأجرة الأجرة المستحقة قانونا .

القاعدة (٤١٣)

المبدأ (٥٣٥) يجب ألا يجاوز المبلغ الوارد في التكليف

بالوفاء الأجرة المستحقة قانونا ما لم تكن متنازعا فيها جديا .

المبدأ (٥٣٦) عدم خصم المؤجر للأعطاف الضريبية

بالتقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ من الأجرة الواردة بالتبعية — أثره —

بطلان التكليف بالوفاء .

المحكمة

مفاد نص الفقرة " ١ " من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم دفع الاجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين في التكليف الاجرة المتأخرة والا تجاوز الاجرة المطلوبة فيما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر شريطة ألا تكون متنازعا فيها جديا لما كان ذلك وكان يقصد بالاجرة المستحقة في معنى هذه المادة الاجرة المتفق عليها في العقد معدلة طبقا لقوانين ايجار الاماكن المتعاقبة زيادة أو نقصا سواء بناء على أحكام قضائية صادرة في منازعات ترددت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقيات خاصة ولما كان مما تقدم وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن من المظعون عليهم الى الطالبين أنه تضمن التنبية على الآخر بدفع مبلغ ٠٠٠ قيمة الاجرة المتأخرة عليه عن الفتوة من ٠٠٠ الى ٠٠٠ بواقع ٠٠٠ للشهر الواحد وكان هذا المبلغ يجاوز الاجرة المستحقة قانونا بقدر الاعفاء السدي حدده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ رغم أن اعماله لم يكن محل منازعة من المظعون عليهم فان التكليف بالوفاء يكون باطلا نحابط الاثر ولا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لمجاوزة المطالبة للقدر المستحق فعلا على الطاعن .

(الطعن رقم ٩١٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٥)

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٥)

القاعدة (٤١٤)

المبدأ (٥٣٧) يشترط أن يرد في التكليف بالوفاء الأجسوة
المستحقة المتأخرة ، وألا يتجاوز ذلك الأجرة المستحقة فعلا .

الحكم

وحيث أنه يشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة
المطالب بها وألا يتجاوز ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر بشرط
ألا يكون متنازع فيها جديا .

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٦)

القاعدة (٤١٥)

المبدأ (٥٣٨) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي
لقبول دعوى الأخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى
أو وقع باطلا وجب الحكم بعدم قبولها .

المبدأ (٥٣٩) يشترط في التكليف بالوفاء الاجرة المتأخرة
التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد
وصول التكليف اليه وأن تكون هذه الاجرة مستحقة الاداء خالية من
النزاع الجدى والا فلا ينتج التكليف أسره .

المبدأ (٥٤٠) يستوى في المنازعة التي تجعل التكليف حابسط

الاثر أن تكون في الاجرة ذاتها أو في مقدار مبلغ الاجرة المستحقة بحيث يتعين ألا تجاوز الأجرة المطلوبة في التكليف ما هو مستحق فعلا.

الحكم

وحيث أن هذا النعى في غير محله ذلك أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة وعلى ما هو مستفاد من نص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على الواقعة — أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإغلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا وجب الحكم بعدم قبولها ولذلك يشترط أن يبين في التكليف بالوفاء الاجرة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه وأن تكون هذه الاجرة مستحقة الاداء خالية من النزاع الجدى والا فلا ينتج التكليف أثره ويستوى في المنازعة التي تجعل التكليف حابط الاضرار أن تكون في الاجرة ذاتها أو في مقدار مبلغ الاجرة المستحقة بحيث يتعين ألا تجاوز الاجرة المطلوبة في التكليف ما هو مستحق فعلا ولما كان ذلك وكان المطعون ضد هم قد تمسكوا بالمخالصة المرفوعة ١٩٧٤/٤/٢٥ التي تضمنت وقفاً مورثتهم المستأجرة أجرة عين النزاع من المدة — من ١٩٧١/٨/١ في ١٩٧٤/٥/١٠ التي تدخل في المدة المطالب

بالإخلال للتأخير في الوفاء بهما ، وكان الثابت بالأوراق أن الطعن وإن كان قد ادعى على ذات المخالصة بالتزوير في دعوى أخرى منضمة قض فيها بتسليم القبول دون أن يفصل في هذا الادعاء إلا أنه قعد فيسبى الدعوى الراضية عن اتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير على هذه المخالصة مكتفيا بالإشارة الى سبق ادعائه بذلك في الدعوى المنضمة وكان هذا المسلك لا يحول بين محكمة الموضوع — وليس أمامها ادعاء بالتزوير — وبين تقدير مدى جدية المنازعة فيسبى هذه المخالصة بلا معقب عليها من محكمة النقض طالما كان قضاؤها مستندا الى أسباب سائفة تكفى لنسب حملته ، وإذا استخلص الحكم في مدوناته فإن منازعة الطاعن في وفاء المستأجرة بالأجرة الواردة بالمخالصة غير جدية فلا عليه أن اعتد بهذه المخالصة ورتب عليها قضاءه ببطا أن التكليف بالوفاء باعتبار أنه قد شمل مبلغا من الأجرة متازما عليه فإنه لا يكون قد خالف القاسم أو أخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ١٤٩٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٨)

المبدأ (٥٤١) لا يبطل التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة

تضمنه مبالغ يجوز فيها المقاصة بين دين الأيجار ودين للمستأجر قبل

المالك .

المحكمة

المقاصة القانونية وفق المادة (٣٦) من القانون المدني وإن كانت تقع بقوة القانون متى توافرت شرائطها وأنها كالوفاء ينقضى بها الدينان بقدر الأقل منهما إذ يستوفى كل دائن حقه في الدين الذي في ذمته ، وأن هذا الانقضاء ينصرف الى الوقت الذي يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطها ، ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمناً بعد ثبوت الحق فيها ، وأوجب القانون على ذي المصلحة التمسك بها ، فإنه لا يكون من شأن اجراء هذه المقاصة عند التمسك بها في الدعوى أي تأثير على ما تم من اجراءات استوجب القانون انجازها قبل دفع الدعوى بالاخلاء ."

(الطعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١١/٩/١٩٢٢)

لا يتطلب في التكليف بالوفاء أن يشمل مقدار الأجرة التي سوف تستجد

القاعدة (٤١٢)

المبدأ (٥٤٢) إذا كان المؤجر قد طلب أخلاء المستأجر

للمعومة عن دفع الأجرة ولم يطالبه بتدبير معين من الأجرة فإن ما

يتمتع من استحقاق المؤجر من أجرة في ذمة المستأجر لا يتطلب فيه
أن يقوم المؤجر بتكليف المستأجر بأداء هذا الجزء المستجد من الأجرة

الحكم

النص في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على ما جرى به قضاء محكمة النقض على أن من حق المؤجر المطالبة باخلاء المكان المؤجر إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته أيًا كان مقدارها ، إذ ليست الأجرة بذاتها هي محل المطالبة فليس الدعوى المقامة على سند النص المتقدم — ولو أن المشرع أخذ بأسباب الفرق بالمستأجر خمسة عشر يوماً لأدائها كما وقاه الجزء المترتب على تخلفه عن ذلك أن هو تدارك الأمر فوفى بها وبفوائدها وبالمصاريف الرسمية قبل انقضاء باب المرافعة في دعوى الاخلاء — لما كان ما تقدم وكان الثابت من أوراق الطعن أن مطلب المطعون عليه الأول فليس الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه هو اخلاء المكان المؤجر منه إلى الطاعن والمطعون عليهما الثانية والثالثة لعمودهما عن أداء الأجرة المستحقة — لا المطالبة بقدر معين من الأجرة — فبأن استحقاق أجرة متجددة في ذمة الطاعن والمطعون عليهما المذكورين أثناء سير الدعوى بينهم وبين المطعون عليه الأول لا يوجب قيام هذا الآخر بمعاودة تكليفهم بأداء ما استجد في ذمتهم من أجرة لتحقيق الحلة من التكليف ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتصلح المؤجر بطلب الاخلاء لقيام سببه — لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الأساس فإنه لا

يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الظعن رقم ١٢٦٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٩)

ثالثا : من يرسل التكليف بالوفاء بالأجرة وإلى من يوجه •

القاعدة (٤١٨)

المبدأ (٥٤٣) الدعوى باخلاء المستأجر لعدم الوفاء

بالأجرة — شرط قبولها — تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة

— جواز صدور التكليف من المشتري ولو لم يكن مالكا — التكليف

الصادر من مشتري العقار غير المسجل — لا أثر له طالما لم يسبقه

لفاد حوالة عقد الايجار اليه قبل المستأجر •

المحكمة

مؤدى الفقرة " أ " من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين —

المقابلة لذات الفقرة من المادة ٢١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى

شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — أن

المشرع اعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكليف

المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخر فى

الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر من لا حق

له فى توجيهه تحين الحكم بعدم قبول الدعوى •

لما كان ذلك وكان يشترط في هذا التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أصلاً أو من يحل محله ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشتري العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقد مسجلاً غير أنه كى يترتب على التكليف أثره ينهض قيام علاقة مسبقة بين مشتري العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حوالة عقده الأيجار في حقه وفق القانون •

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/٨)

رابعاً : بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة يتعلق بالنظام العام

القاعدة (٤١٩)

المبدأ (٥٤٤) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة

يتعلق بالنظام العام ومن ثم تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما لم يخالفه واقع •

المحكمة

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها وألا يتجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون

متنازعا فيها جديا ، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام فيجوز
للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت اليه المستأجر
أو يتمسك به ، وبهذه المثابة يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض
 طالما كان مبنيا على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق
عرضه على محكمة الموضوع •

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ٤٨ قه — جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

تعلق بطلان التكليف بالوفاء بالنظام العام بشرط ألا يخالطه واقع

القاعدة (٤٢٠)

المبدأ (٥٤٥) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة يتعلق

بالنظام العام •

المبدأ (٥٤٦) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة وإن كان

سببا قانونيا يتعلق بالنظام العام إلا أنه لا يجوز اثارته لأول مرة أمام

محكمة النقض إذا كان يخالطه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع •

المحكمة

وحيث إن الطعن بنى على سببين ، يعنى الطاعن بالسبب الأول
منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفي بيانه يقول أن
المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اشترطت لقبول دعوى

الاخلاء التأخير في سداد الأجرة أن يسبق تحريكها تنبيه على المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة ، وإذا كان التنبيه الحاصل من مورث المطعون عليهم اليه بتاريخ ١٩٦٨/٦/٤ انطوى على الزعم بأنه تأخر في وفاة مبلغ ١٨٥ جنيه من قيمة الأجرة المستحقة حتى يونيو سنة ١٩٦٨ ، وكان الثابت من انذارات العرض المعلنة في تواريخ سابقة على تاريخ التنبيه أنه لم يكن مستحقاً عليه حتى آخر يونيو سنة ١٩٦٨ سوى مبلغ ٦٠ جنيه و ٣٩ مليم فإن ما ورد بالتنبيه المعلن اليه يكون منطوقها على المطالبة بسداد مبالغ ليست مستحقة في ذمته ولم يكن مدينا بها عند ذاك مما يبطل التكاليف بالوفاء ويرتب عدم قبول الدعوى ، وهو أمر متعلق بالنظام العام يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض ، مما يعيب الحكم بمخالفة القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه وأن كان النعى في الفقرة (١) من المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمقابلة للفقرة (١) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الأتية ، (١) اذا لم يتم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك باعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بأعيان ٠٠٠ " ، يدل على أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير في الأجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويعتبر بطلان التكاليف متعلقاً بالنظام العام ،

ويشترط أن يبين في التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه والا فلا ينتج التكليف أثره ، إلا إذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها ، لكن كان ذلك ، إلا أنه لما كان البين من الأوراق أن الطاعن لم يتمسك أيام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء وكان مبنى الدفع الذي تمسك به الطاعن بسبب النعمى أن التعبه المعلن للطاعن في ١٩٦٨/٧/٤ لا يمثل الحقيقة وأن الأجرة المطلوبة فيه مجاوزة لما هو مستحق فعلا في ذمته عند إعلانه به ، إذ تضمن التعبه طلب سداد مبلغ ١٨٥٠ جنيه في حين أن الثابت أنه لم يكن مدينا إلا بمبلغ ٦٠ جنيه و ٣٩ ملم لم يسفر ، لما كان ذلك وكان يشترط لقبول الأسباب المتعلقة بالنظام العام لأول مرة أمام محكمة النقض ألا يخالفها أى عنصر واقعى لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع ، اعتبارا بأن السبب لا يكون قانونيا صرفا إلا بتوافر هذه الشروط ، وكان لا يتسنى لمحكمة النقض التحقق من سداد الدفع ببطلان التكليف بالوفاء إلا بالخوض في وقائع النزاع واحتساب المبالغ التي أوفاهما الطاعن ومقدار الأجرة المستحقة عليه حتى تاريخ التعبه توصلا للتصرف الى مطابقة المبلغ الذى تضمنه التعبه للمبلغ المستحق في ذمته حتى ذلك الوقت ، فإن ما أثاره الطاعن من بطلان التكليف بالوفاء وأن كان سببا قانونيا يتعلق بمدى صحة تطبيق محكمة الموضوع للقانون ، إلا أنه يخالفه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع ، ولا يجوز اثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يكون النعمى غير مقبول .

وحيث أن الطاعن يدعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول أن الحكم اعتمد في قضائه على النتيجة التي انتهى إليها تقرير الخبر مستبعدا فيه رسم الانذارات العرضية مع أن الثابت من مستندات الطاعن أن مورت المطعون عليهم كان يقبل المبالغ المعروضة عليه دون أى حفظ ، وكانت تخصم منها رسوم الانذارات تبعا لما أثبت بالانذار الأول ، ومن ثم فإن جسور مورت المطعون عليهم للمطالبة بأكثر مما هو مستحق يقطع بعدم صحة الامتناع عن قبول الأجرة ، ويلقى على كاهله رسوم الانذارات التالية لانذار الأول ، بما يفيد أن العرض الذي تم بالانذار المعلن لمسورث المطعون عليهم في ١٤/٤/١٩٦٦ تم صحيحا ، وأن عدم احتساب المبلغ المعروض لهذا الانذار على ما ذهب إليه الخبر والحكم المطعون فيه لا يعتمد على صحيح القانون .

وحيث أن النعمى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه ركن في قضائه إلى أن ما انتهى إليه الخبر في تقريره بشأن تصفية حساب الأجرة المتأخرة المستحقة على الطاعن حتى ٣٠/٥/١٩٧١ وقدرها ٤١ جنيه و ٩١٠ مليم ، وأنه بإضافة مبلغ ٢٥ جنبيها و ٧٠ مليم مقدار الأجرة المستحقة بعد ذلك وحتى قفل باب المرافعة لدى ٥/٥/١٩٧٢ وخصم مبلغ ٢٧ جنبيها و ٢٥٠ مليم قيمة المسدد في تلك الفترة على دفعتين ، تصبح الأجرة المتأخرة مبلغ ٣٩ جنبيها و ٧٢٥ مليم . لما كان ذلك ، وكان اعتراض الطاعن إذ ينحصر في عدم احتساب قيمة انذار العرض المعلن في ١٤/٤/١٩٦٦ وقيمة رسوم وقية رسوم الانذارات وجعلتها مبلغ ٢٤ جنبيها و ٢٨٠ مليم أى أقل من

المبلغ الذى أثبت الحكم تأخر الطعن فى سدادها ، فإن ذمة الطامن
تظل مشغولة حتى يفرض صحة ما يذهب اليه ، ويكون النقص غير منتج .
ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥٥٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣)

القاعدة (٤٢١)

المبدأ (٥٤٧) بطلان التكاليف بالوفاء بالأجرة يتعلق بالنظام

العام ومن ثم يجوز أنارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

وحيث أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المشـرع
اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب
التأخر فى سداد الأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين
الحكم بعدم قبولها ، ويشترط أن يعين فى التكاليف الأجرة المستحقة
التأخرة المطالب بها ، والا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذممة
المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيها جدياً ، وبطلان التكاليف
يتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها
حتى ولو لم يلتفت اليه المستأجر او يتمسك به ، وبهذا المثابة يجوز
أنارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنيا عليه سبب قانونى
بحث أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع لما كان
ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم ألا يترتب ان التكاليف بالوفاء

المعلن للطعن في ١٩٨٢/١١/٢١ قد تضمن التعبيه على الاخير
بسد اد مبلغ ٨٠٠ر ٩١ ^{عليه جنبيه} قيمة الاجرة المتأخرة عليه في الفترة مـمن
سبتمبر حتى نوفمبر سنة ١٩٨٢ بواقع ٣٠ شهريا ، وكان البين مـمن
الحكم المطعون فيه ان الطاعن نازع في الاجرة المستحقة عليه ، وقسور
ان لجنة تحديد الاجارات قدرت الاجرة الشهرية لعين النزاع بمبلغ
١٩ ^{جنبيه} ، وقدم للتدليل على ذلك كتابا مؤرخا ١٩٨٢/٣/٢٩ موجهها
اليه من اللجنة بأن اجرة الوحدة ١٩ ^{جنبيه} وتمسك باحتساب الاجرة على
هذا الاساس فان الحكم المطعون فيه اذ لم يعرض للدفاع الطاعن
بشأن مقدار الاجرة القانونية للشقة موضوع النزاع وهو دفاع جوهرى لما
قد يترتب على نتيجة بحثه من أثر في التكاليف بالوفاء الذى هو شرط
اساس لقبول دعوى الاخلاء ، فانه يكون معيبا بالقصور في السبب
بما يوجب نقضه دون حاجة لمبحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/٦)

خامسا : لا يجوز لغير المستأجر التمسك ببطان التكاليف بالوفاء .

القاعدة (٤٢٢)

المبدأ (٥٤٨) بطان التكاليف بالوفاء بالأجرة - في دعوى

الأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة - مقرر لمصلحة المستأجر ومن ثم

لا يجوز للمؤجر التمسك به لكى تحكم المحكمة بعدم قبول الدعوى بدلا

من رفضها .

الحكم

لما كانت الاجرة التي خول المشرع المستأجر الوفاء بها حتى اقال
باب المرافعة في معنى المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
سابقة الذكر هي الاجرة المستحقة بالتكليف بالوفاء وفوائد هـــــ
والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها ، وكان البين من التكليف بالوفاء
أنه تضمن التنبية على المطعون عليه بسداد مبلغ ٠٠٠ قيمة
الأجرة المستحقة من ٠٠٠٠٠ حتى ٠٠٠٠٠ وما يستتجد
بحسب ، ولم يرد به تكليفه بسداد قيمة العوائد المستحقة
عليه فلا يصح النعى على الحكم المطعون فيه رفضه دعوى الإخلال
لعدم تضمن التكليف بالوفاء لهذه العوائد .

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

— اثبات الوفاء بالأجرة . .

القاعدة (٤٢٣)

المبدأ (٥٤٩) لما كان المستأجر هو الملزم قانوناً بالوفاء بالأجرة

مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة فإنه يكون ملتزماً بإثبات الوفاء بها .

الحكم

لما كان من المقرر وفقاً لنص المادة ١ من قانون الاثبات أن على الدائن
اثبات الالتزام وعلى المدعى أثبات التخلص منه ، وكان المستأجر ملتزماً
قانوناً بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ومن ثم كان هو
المكلف — باعتباره المدعى في هذا الالتزام — بإثبات الوفاء به .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/٣/١٥)

المبحث الرابع

توقى المستأجر الحكم بالأخلاء

المبالغ الواجب الوفاء بها قبل قفل باب المرافعة لتوقى طلب الأخلاء

القاعدة (٤٢٤)

المبدأ (٥٥٠) المبالغ المالية الواجب الوفاء بها قبل قفل

باب المرافعة لتوقى طلب الأخلاء هي الأجرة المستحقة في التكليف

بالوفاء والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها .

المبدأ (٥٥١) منازعة المؤجر بأن ذمة المستأجر لا زالت

مديته بجزء من الأجرة وأفعال الحكم بحث هذه المنازعة يعد قصور

في الحكم .

النتيجة

اذ كانت الاجرة التي خول المشرع للمستأجر الوفاء بها حتى اقفال باب المرافعة في معنى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هي الاجرة المستحقة في التكليف بالوفاء والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها . وكان البين من الاوراق أن الطاعة — المؤجرة — قد نازعت المطعون عليه — المستأجر — في سداد الاجرة مقرة أن ذمته لا زالت مديته . وكان الحكم المطعون فيه وهو يصدد الرد على هذا الدفاع لم

يبين مدى صواب ما تدعيه الطاعة في هذا الشأن ، وما إذا كان وفاء
المطعون عليه يعد مبرراً لذمته من كافة الأجرة المستحقة وملحقاتها
القانونية على النحو سالف البيان ، وذهب إلى أن حكماً صدر بتخفيض
الأجرة دون أن يوضح ما إذا كان من حق المطعون عليه طلب اجراء
المقاصة بشأنه أو أن هناك فروقاً يحق له الحصول عليها . الأمر الذي
يبين منه أن المنازعة ظلت محلقة وباقية دون حسم برغم أنها مسألة أولية
يتعين الادلاء بالقول فيها فانه يكون قاصر التسبيب .

(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٥/١٢)

لا يجوز إثارة عدم وفاء المستأجر بكامل الأجرة المتأخرة لأول مرة أمام
محكمة النقض .

القاعدة (٤٢٥)

المبدأ (٥٥٢) النعى بأن المستأجر لم يقم بالوفاء بفوائد

الأجرة المتأخرة عليه لتوقى طلب اخلائه من العين المؤجرة لا يجوز
اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

وحيث ان حاصل النعى بالسبب الثالث أن الحكم المطعون فيه
قد خالف القانون ، وفي بيان ذلك تقول الطاعة أن الوفاء المانع من
الاخلاء قانوناً هو الشامل للأجرة وفوائدها بمواقع ٧ ٪ من تاريخ
الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية واذ كان الوقف

الذى قام به المطعون عليه قد اقتصر على الأجرة دون الفوائد فانسه
يكون ناقصا ويكون الحكم المطعون فيه اذ أعتد بهذا الوفاء قد خالف
القاسون .

وحيث أن هذا النعى غير مقبول ، لما هو مقرر بقضاء هذا
المحكمة من أنه متى كان وجه النعى قد تضمن دفاعا جديدا يخالطه
واقع لم يثبت أبد اؤه أمام محكمة الموضوع فانه لا تجوز اثارته لأول مرة
أمام محكمة النقض . ولما كان دفاع الطاعة بأن المطعون عليه لم يوف
بجميع المبالغ المستحقة في ذمته من أجرة وفوائد ومصاريف هو دفاع
يخالطه واقع ، وكانت الطاعة لم تقدم ما يثبت أنها تمسكت به لسدى
محكمة الموضوع وليس في الحكم المطعون فيه ما يفيد ذلك ، فمن ثم
يكون ما تضمنه وجه النعى سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة
أمام محكمة النقض .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٦)

المستأجر غير ملزم بأداء الفوائد على الأجرة المتأخرة لتوقى الأخلاء .

القاعدة (٤٢٦)

المبدأ (٥٥٣) الغاء الفوائد المستحقة على الأجرة في ظل

القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وسريان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل نقل

باب المرافعة في الدعوى المنظورة يجعل المستأجر غير ملزم بإدائه
الفوائد لتوقى الأخلاء *

الحكم

اذ كان عقد الايجار موضوع التداوى مبرما في ١٩٧٣/١/١ أى في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان هذا القانون يكون بحسب الاصل هو الواجب التطبيق على العقد من تاريخ ابرامه وطوال مدة سريانه حتى اذا ما استجذت بعده أحكام متعلقة بالنظام العام فانها تسرى من تاريخ العمل بالقانون الذى استحدثتها ، ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون المذكور قد نصت فى الفقرة الثانية منها على أنه " ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بإدائه الاجرة وفوائدها بواقع ٧٢ ٪ من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى " ، الا وأنه قد صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به من ١٩٧٧/٩/٩ متضمنا فى المادة ٣١ / منه والتي حلت محل المادة ٢٣ / أ سالفه الذكر النص على أنه " ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بإدائه الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية " فان مؤدى ذلك ان المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر مساهلة المستأجر بإدائه توقيا للحكم عليه بالاخلاء على الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق ، مما مفاده ان المشرع لم يجعل من أدائه الفوائد شرطا لتوقى الاخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الاخلاء . ولما كانت الغاية التى دعت الى هذا التعديل ليس مجرد التيسر على

المستأجر الذي وضع حكم توقي الإخلاء في الأصل بقصد حمايته ، بل اتجاها من المشرع الى مناهضة الفوائد والنزوع الى استنكار الرضا والاشفاق من تعاطيه اخذا بما عليه مبادئ الشريعة الاسلامية فليس هذا المدد واتساقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور الصادر في سنة ١٩٧١ من اعتبار هذه المبادئ مصدرا رئيسيا للتشريع . لما كان ذلك فان هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسري ذلك بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالي هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضع التقاضي .

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٢٢)

المقصود بنقل باب العرافة هو نقل باب العرافة أمام محكمة الاستئناف

القاعدة (٤٢٢)

المبدأ (٥٥٤) للمستأجر توقي طلب الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم بدفع الأجرة وملحقاتها للمؤجر ليس فقط قبل اقفال باب العرافة أمام محكمة أول درجة بل يمكنه ذلك قبل قفل باب العرافة أمام محكمة الاستئناف .

الحكم

مؤدى من المادة ٢/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٢ ومن قبلها

المادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشرع وأن رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها الا أنه رغبة في التيسير على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ اقفال باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر في الاخلاء . واذ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة امام محكمة الدرجة الأولى دون محكمة الاستئناف اذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيما لعمومه بغرم مخصص . ومن ثم فانه وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة يكون من حق المستأجر أن يقوم بتوقيها للحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف .

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٢/٤/١٩٨٠)

توقى المستأجر ان الحكم بالاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة يكون بدفع الأجرة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة في محكمة الدرجة الثانية .

القاعدة (٤٢٨)

المبدأ (٥٥٥) يجوز للمستأجر توقى الحكم بالاخلاء وأسقاط

حق المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة

حتى اقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف .

الحكم

" ولما كانت صياغة المادة ٢٣ المشار إليها (من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) جاءت عامه مطلقه فلا يجوز قصر نطاقها على انقال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لما فيه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بخير مقتضى وهو ما لا يجوز بما مؤداه أن للمستأجر توفى الحكم بالأخلاء واسقاط حق المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى انقال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف أيضا .

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

القاعدة (٤٢٩)

المبدأ (٥٥٦) يجوز توفى طلب أخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى انقال باب المرافعة في الاستئناف طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٦٩ .

الحكم

وحيث أن الطاعنه تدعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك نقول ان الحكم امتسح أن قيام المطعون عليه بسداد الأجرة قبل انقال باب المرافعة في الدعوى

أمام محكمة الاستئناف مسوقاً لرفض الدعوى وفق المادة ٢٣ من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٩ ، في حين أن المقصود بأفعال باب المرافعة المشار اليه بالنص هو الحاصل أمام محكمة الدرجة الأولى فقط لأن المهلة الاستثنائية الممنوحة للمستأجر — المتأخر في الوفاء — إنما تقدر بها بداية القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ وذلك في ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذ كانت تنظر الدعاوى الاجارية على درجة واحدة في المحاكم الابتدائية ، ولما وضع مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أدرج فيه نص القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ ، وكان مقصوداً به حتماً إقفال باب المرافعة أمام المحاكم الابتدائية لأن المشروع وضع أصلاً على أساس أن الدعاوى الاجارية لا تنظر الا على درجة واحدة فليس المحاكم الابتدائية ، وأن ما تقر عند نظر المشروع من فتح باب الطعن في الأحكام الاجارية إنما كان يقصد أن تستقر الأحكام على مبادئ موحدة ولم يقصد به اطالة المهلة الاستثنائية الممنوحة للمستأجر للوفاء .

وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بالوفاء الحاصل أمام محكمة الاستئناف واعتبره حائلاً دون الحكم بالاخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النص غير سديد ، إذ المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال

خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك . . . على أنه لا يحكمها
بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وقوائدها بمواقع ٧٪ من تاريخ
الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل ائصال
باب المرافعة في الدعوى . . . " يدل على أن المشرع وإن رتب
للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من
تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها ، إلا أنه رغبة في التيسر
على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ
ائصال باب المرافعة في الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء
الأجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر في الإخلاء ،
وإذا جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار إليها عامة مطلقة فإنه لا يجوز قصر
نطاقها على ائصال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة
الاستئناف إذ في ذلك تخصيص للعموم النص وتقييد لا إطلاق به
مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا في الدلالة على
المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله استهداء بالمراحميل
التشريعية التي سبقته . لما كان ذلك فإنه يجوز توقى طلب الإخلاء
بأداء الأجرة وقوائدها والمصاريف الرسمية حتى ائصال باب المرافعة في
الدعوى أمام محكمة الاستئناف وإذا أخذ الحكم المطعون فيه بهذا
النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٦)

القاعدة (٤٣٠)

المبدأ (٥٥٧) الإخلاء بسبب الأمتناع عن سداد الأجرة توقى

المستأجر الحكم بالأخلاء بدفع الأجرة المطالب بها قبل قفل باب
المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى . فان الحكم بالأخلاء يكون ممتعا
وجوبا — حكم محكمة أول درجة مع ذلك بالأخلاء مما حدى بالمستأجر
الى استئناف الحكم ، فانه في هذه الحالة لا يكون المستأجر مطالباً
بموالة سداد الأجرة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الاستئناف
توقيا للحكم بالأخلاء .

الحكم

وحيث أنه مما تنحاه الطاعة على الحكم المطعون فيه الخطأ في
تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقول أنه لما كانت المطعون ضدها قد
أسست طلب الأخلاء على عدم وفاء الطاعة بالأجرة المستحقة عن المدة
من يناير حتى أبريل سنة ١٩٨٠ بالأضافة الى الزيادة المقررة مقابل
تغير الأنطاق بالعين المؤجرة الى غير أغراض السكنى ، فقضت محكمة
الدرجة الأولى بالأخلاء لهذا السبب رغم تمسك الطاعة بسداد
الأجرة القانونية عن الشهر المطالب بها بموجب شيك أرسل للمطعون
ضدها في ١٩٨٠/٥/٥ ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بحكمها
المصدر بجلسته ١٩٨٣/٤/٧ بعدم أحقية المطعون ضدها في زيادة
الأجرة المطالب بها ومن ثم فإن النزاع أمامها يبقى ملحقاً في واقعة
سداد أجرة الشهر الأربعة التي أقامت بسببها المطعون ضدها طلب
الأخلاء ، وأسست الطاعة استئنافها على براءة ذمتها منها . الا أن
المحكمة قضت بتأييد الحكم المستأنف استناداً الى تقاعس الطاعة عن

سداد الأجرة المستحقة عن الشهر التالية لمدة التذامس ، والستى
استحقت أمما نظر الاستئناف ، وذلك بالمخالفة لأحكام المادتسمن
٢٣٢ و ٢٣٣ من قانون المرافعات باعتبار أن الاستئناف ينقل الدعوى
بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع
عنه الاستئناف فقط مما يشوب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى صحيح ، ذلك أن المادة ٣١ من القانون رقم
٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين
المؤجر والمستأجر - والعنطبق على واقعة الدعوى - تنص على أنه
" فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء
المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لحد الاسباب
الآتية : (أ) اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال
خمس عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مسحوب بعلم
الوصول دون مظلوف او بعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام
المستأجر قبل انقضاء باب المرافعة فى الدعوى بإداء الأجرة وكافة ماسا
تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . . . " واذ جاءت ~~عبارة~~
المادة مطلقة فانه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - اذا فوت
المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى تقل باب المرافعة امام
محكمة أول درجة فان حقه فى الاستفادة منها يظل حتى تقل بسبب
المرافعة فى الاستئناف ، الا انه استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد
حتى تقل باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة أول درجة ، فان الأخلاء
للتأخير فى دفع الأجرة يكون معتبرا وجوبا . فاذا حكمت محكمة أول
درجة مع ذلك بالاخلاء مما حدى بالمستأجر الى استئناف الحكم .

فإن الأخير لا يكون مطالبا بموالاته سداد الأجرة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الاستئناف توفيقا للحكم بالإخلاء ، طالما أن المتوقسى قد صادف في محله بحصول السداد صحيحاً حتى اقبال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها أقامت دعواها بطلب الإخلاء على سداد من تخلف الطاعة عن سداد الأجرة المستحقة عن الشهر من يناير حتى أبريل سنة ١٩٨٠ فضلاً عن الزيادة الواردة على الأجرة مقابل تغيير استعمال المكان المؤجر إلى غير أغراض السكن ، وتمسكت الطاعة بهراءة ذمتها من الأجرة المطالب بها بموجب الشيك رقم ٢١٤٠٠ المرسل منها بتاريخ ١٩٨٠/٥/٥ وطلبت أجلاً لتقديم دليله ، إلا أن المحكمة قضت بالإخلاء فأستأنفت الطاعة الحكم استناداً إلى سبق سدادها الأجرة المطالب بها وعدم استحقاق المطعون ضدها الزيادة المشار إليها باعتبار أنها استأجرت العين مثلاً النزاع — منذ البداية — لا استعمالها مكتباً لموظفيها ، وأصدرت محكمة الاستئناف حكماً فسخي ١٩٨٢/٤/٧ قضت — في أسبابه — بعدم أحقية المطعون ضدها في المطالبة بهذه الزيادة ، ومن ثم فإن سلطتها تخذدت — من بعد — عند حد مراقبة التحقق من السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط التوقي الإخلاء ، وما قد يثار أمامها من المطعون ضدها في هذا الخصوص — دون حاجة لرفع استئناف فرعي ، لما كان ذلك ، وكان الثابت في الدعوى أن الهيئة الطاعة قد توفقت بعد الحكم بالإخلاء أمام محكمة الدرجة الأولى بسدادها الأجرة المستحقة قبيل الحكم في الدعوى بموجب شيكات تمت إضافتها لحساب المطعون ضدها

حسبما جاء بخطاب البنك المركزي الامر الذي يتمتع معه الحكم بالاخلاء،
• واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فمسي
تطبيقه القانون بما يوجب نقضه • ولما كان الموضوع صالح للفصل فيه •
ولما تقدم يتعين الحكم بالغاء الحكم المستأنف وبوفى الدعوى •
(الطعن رقم ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٣)

القاعدة (٤٣١)

المبدأ (٥٥٨) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأخر ولتكرار
التأخر في سداد الاجرة • سداد المستأجر الاجرة مع الفوائد
والمصاريف قبل اقال باب المرافعة • استئناف الحكم الصادر ضده
بالاخلاء لتكرار التأخر في السداد دون عذر • قضاء المحكمة
الاستئنافية بتأييد الحكم لعدم سداد الاجرة التي استحققت اثناء نظر
الاستئناف • خطأ تجاوزت به المحكمة نطاق الاستئناف • ولة ذلك •

الحكم

النظر في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن
ايجار الاماكن وتظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على انه " في
غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يحق للمؤجر ان يطلب اخلاء التمسك
المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الاسباب
الآتية : (١) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال
خمس عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بحکم

الوصول دون مظلوف أو باعلان على يد محضر ، على أنه لا يحكمهم
بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٢ ٪ من تاريخ
الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل انقضاء
باب المرافعة في الدعوى ، وإذا جاءت عبارة المادة مطلقة فإنه — وعلى
ما جرى به قضاء هذه المحكمة — إذا فوت المستأجر الاستفادة من
رخصة السداد حتى تقل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فإن حقه
في الاستفادة منها يظل حتى تقل باب المرافعة في الاستئناف ، إلا
أنه إذا استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى تقل باب المرافعة
في الدعوى أمام محكمة أول درجة ، فإن الإخلاء للتأخير في دفع
الاجرة يكون ممتنعاً وجوباً ، فإذا حكمت محكمة أول درجة رغم ذلك
بالإخلاء استناداً إلى سبب آخر مما حدا بالمستأجر على استئناف الحكم
فإن الأخير لا يكون مطالباً بموالة سداد الاجرة التي تستجد بعد
ذلك في مرحلة الاستئناف توفيقاً للحكم بالإخلاء طالما أن التوقي قد
صادق محله فعلاً وبمس القانون بحصول السداد صحيحاً حتى انقضاء
باب المرافعة أمام محكمة أول درجة . لما كان البين من الحكم
الابتدائي أن الطاعة سددت الاجرة المتأخرة والفوائد والمصاريف
— وفق المادة ٢٣ آنفة الذكر — حتى تقل باب المرافعة أمامها ،
وحكمت بالإخلاء على أساس آخر هو تكرار التأخر في سداد الاجرة دون
عذر مقبول ، فلا يقبل من المحكمة الاستئنافية أن تعود وتقرر إخلاء
الطاعة لتراخيها في سداد الاجرة التي تستجد أثناء نظر الاستئناف
لأن الإخلاء لعدم دفع الاجرة قد أصبح ممتنعاً بحصول توقيه أمام
محكمة أول درجة على ما سلف بيانه ، لما كان ما تقدم ، وكما أن

الاستئناف — طبقاً لما تقتضى به المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات — ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط ، وكان الحال أن الطالب — (المستأجرة) — استأنفت حكم محكمة أول درجة بغية الخائنه فيما قضى به من اخلائها لتكرارها فى التأخر فى دفع الاجرة دون عذر مقبول ، فان سلطة المحكمة الاستئنافية فيها يجاوز هذا الذى رفع عنه الاستئناف — وطبقاً للاثر الناقل — توقف عند حد مراقبة استيفاء السداد الحاصل امام محكمة أول درجة لشروط توقي الاخلاء وما قد يثار امامها من المستأنف عليه فى هذا الخصوص دون حاجة لرفع استئناف فرعى ، واذ كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليهم لم يبرزوا فيما انتهت اليه محكمة أول درجة من حصول كامل السداد بالاجرة حتى تقل بسبب المرافعة امامها ، فان ما عمدت اليه محكمة الاستئناف من تأسيس حكمها بالاخلاء على عدم سداد ما استجد من اجرة امامها هى الاخرى فيه مجاوزة لنطاق الاستئناف بما يضر المستأنفة من استئنافها .

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٢٩/١/٢٤)

الشرط الصريح الفاسخ لا يعفى المؤجر من واجب التكليف بالوفاء بالاجرة

القاعدة (٤٣٢)

المبدأ (٥٥٩) النص فى عقد الايجار على الشرط الصريح

الفاسخ جزاء التخلف عن سداد الاجرة مع الاعفاء من الأضرار لا يعفى

المؤجر من واجب التكليف بالوفاء قبل رفع دعوى الاخلاء ولا يحسم

المستأجر من توقي الفسخ بالقيام بسداد الاجرة الى ما قبل مسدود

الحكم النهائي

الحكم

" أنه وإن كان مما تجيزه الأحكام العامة في القانون المدني أصلاً لمبدأ سلطان الإرادة ، وعلى ما نصت عليه المادة ١٥٨ من ذلك القانون ، الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من طاقه نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، مما مؤداه وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقدين بذلك — وعلى ما جرى به قضاء — هذه المحكمة وافصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون — من ضمانتين ، إذ يقع الفسخ حصاً دون أن يكون للقاضي خيار في أمره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى التقاضي ما لم يثار العدى في وقوع موجب الفسخ وإن كانت مهمة القاضي في هذه الحالة تكف عند حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ، ليقرر اعتبار الفسخ حاصلاً فعلاً ، أنه وإن كان ذلك قائماً في العقود الملزمة للجانبين وفقاً للأحكام العامة في القانون المدني ، إلا أنه تحقيقاً للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للامكان التي تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار رأى المشرع التدخل بحكم أمر في حرية المؤجر في النقص في العقد على الشرط الفاسخ المبرح في حالة التأخر في سداد الأجرة ، فمن في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدّة المطلق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(١) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال

خمسة عشرة يوماً من تاريخ تكليفه بذلك . . .

" على أنه لا يحكم بالأخلاء إذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها . . . والمصاريف الرسمية ، وذلك قبل انقضاء باب المرافعة في الدعوى . . . " فدل بذلك على أنه — وأن لم يصادر حقوق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الفاسخ المبرح في عقد الإيجار — إلا أنه أورد عليه قيوماً منها ما يتصل بعدم اتصال الآخر الغوري لهذا الاتفاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة خلال مدة معينة ، ومنها ما يتعلق بتفادي الآخر المترتب على الاتفاق وذلك بما أجاز له للمستأجر من توقي الأخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف قبل انقضاء باب المرافعة فبسي الدعوى ، وعلى ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له تحققت للشرط المبرح الفاسخ آثاره " .

(الطعن رقم ٧٠٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٣٠)

القاعدة (٤٣٣)

المبدأ (٥٦٠) الشروط المبرحة الفاسخ في عقد الإيجار

أصبح باطلا اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

لتعارضه مع نص قانوني متعلق بالنظام العام هو من المادة ٢٣ التي

تستوجب التكليف بالوفاء خلال خمسة عشر يوماً بكتاب موثق عليه بدون

مظروف أو بإعلان على يد محضر .

يشترط لأعمال الشرط الصريح الفاسخ ألا يتعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله * وإذا كان النص في المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن للموَجَر أن يطلب إخلاء المستأجر " إذا لم يَقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه بدون ظروف أو بإعلان على يد محضر على أن لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بإداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٠٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل انقضاء باب المرافعة فليس الدموى " متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيها بخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا في سداد الاجرة بما يجبر اعتبار العقد مفسوخا وإخلاءه إلا إذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ولا يقع الفسخ أو يحكم بالإخلاء إذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل انقضاء باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لإخلائه وإذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيها لا يوافق حكم النص *

المبدأ (٥٦١) الأصل في الأحكام المستعجلة أنها مؤقتة

يطبقها أمام القضاء المستعجل ولكنها لا حجية لها أمام القضاء

الموضوع *

المبدأ (٥٦٢) تعتبر الحيازة متصلة حتى ولو انقضت الفترة

كرها بطرد المستأجر بموجب حكم قضائي فقد قوته في التنفيذ بالفائه
حيث يعتبر بمثابة عقبة مادية استغلها المؤجر لانتزاع حيازة المستأجر
كرها مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا وتكون له الافضلية لسبقه فمسي
حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر .

النص في المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني على انسه " اذا
تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده
عليها دون فسخ ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن
النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل ان
يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذي يفضل " يلغى تفضيل المستأجر
الاسبق في وضع يده على العين المؤجرة دون فسخ واذا كان المطعون
عليه الاول قد سبق في وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانونا اذا
انتزعت الحيازة منه بالتحويل أو الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان
حال بين مباشرتها مادي على العين المؤجرة مانع عارض من الفسخ
أو التحويل مما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل المسمى
استصداره الطاعة ضده قد فقد قوته في التنفيذ بوقف تنفيذ فمعتبر
بمثابة عقبة مادية استعملتها الطاعة لانتزاع حيازته كرها مما لا يزيل
تلك الحيازة قانونا وتكون له الافضلية لسبقه في حيازة العين —
بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر .

المحكمة

وقائع الدعوى

وحيث أن الوقائع • على ما بين من الحكم المطعون فيه وباقى أوراق الطعن • تحصل في أن المطعون عليه الاول أقام الدعوى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٢٥ مدنى كلى الجيزة بطلب تكمينه من الشقة المبنية بالصحيفة وتسليمها له خالية تأسيما على انه بمقتضى مشروع ١٩٢١/٤/٢٠ استأجر من الطاعة الشقة المبنية بالصحيفة والثالث اعارته للاقطار الحجازية استصدرت ضده الحكم رقم ٢٢٩ لسنة ١٩٢٤ مستمجل الجيزة بطرده من شقة النزاع ، فاستشكل فى تنفيذ وقفى بتاريخ ١٩/١١/١٩٢٤ فى الاستئناف رقم ٤٢٦ لسنة ١٩٢٤ استأنف مستمجل الجيزة بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه ، الا ان الطاعة قامت بتأجير الشقة الى المطعون عليه التاسى — وبتاريخ ١٩٢٨/٦/٤ حكمت المحكمة برفض الدعوى — استأنف المطعون عليه الاول هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٤٣٤ لسنة ٩٥ ق القاهرة وبتاريخ ١٩٢٩/١/٣٠ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وتمكن المطعون عليه الاول من عين النزاع وتسليمها اليه خالية — طعنت الطاعة على هذا الحكم بطريق النقض ، وقد تمت النيابة مذكرة أبدت فيها الراى بنقض الحكم ، وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لظوره وفيها الترتت النيابة رأيها •

الحكم

وحيث ان الطعن اقيم على ثلاثة اسباب تسمى الطاعة بالسبب الاول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك

تقول ان الحكم المطعون فيه جاء على خلاف حكم سابق صدر بـ
الخصوم أنفسهم وحاز قوة الامر المقضى ، ذلك أن الطاعة حصلت
على الحكم رقم ٧٢٩ لسنة ١٩٧٤ مستعجل الجيزة بطرد المطعون
عليه الاول من عين النزاع وقد اصبح هذا الحكم نهائيا لعدم الطعن
عليه وتحصن من الالغاء .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك ان الأصل في الاحكام
المستعجلة انها مراقبة بطبيعتها أمام القضاء المستعجل ولكنها لا
حجية لها أمام قضاء الموضوع واذ كان الثابت من مستندات الطاعة
ان حكم الطرد المستعجل الذى حصلت عليه ضد المطعون عليه الاول
قد قضى نهائيا بوقف تنفيذ له لسداد الاجرة المتأخرة فأصبح لا يمكن
تنفيذه . مما يكون معه الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظم
مطلقا وصحيح القانون ويكون النعى على غير أساس .

وحيث أن الطاعة تنعس بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه
الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك تقول ان الحكم ذهب الى
أن الحكم المستعجل القائم على أساس انقضاء العقد أو انفساخه لا
يمنع محكمة الموضوع من النظر فى عدم انتهائه أو انفساخه فى حين
ان المستقر عليه انه فى حالة الاتفاق على الشرط المبرح الفاسخ فان
هذا الشرط يسلب القاضي كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ولا
يبقى له الا أن يتحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها ، واذا
كان الثابت ان الحكم المستعجل بالطرد قد اصبح نهائيا فى اضمات
تحقق الشرط المبرح الفاسخ ، مما يجعل الحكم المطعون فيه

مخطئا في تطبيق القانون عند افعال حكم المادة ٥٧٢ من القانون المدني وقد زالت عن المطعون عليه الأول صفة المستأجر بانتهاه عقده واخلاقه من المدين *

وحيث ان هذا النقص مردود في وجهه الاول ، بأنه يشترط لافعال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله ، واذ كان النص في المادة ٢٣ / أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ان للمؤجر أن يطلب اخلاء المستأجر " اذا لم يتم المستأجر بالوفاء " بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظلوف أو باعلان على يد محضر على ان لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى " متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا في سداد الاجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا واخلاءه الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ولا يقع الفسخ ويحكم بالاخلاء اذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قبل باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لا خلاه واذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف بيانه ، وهو مردود في وجهه الثاني بأن المدين من الحكم المطعون فيه انه بعد أن استعرض وقائع النزاع ومستندات الخصوم خلص الى أن الطاعة قامت بتفويض حكم الطرد المستعمل جبرا على

المطعمون عليه الاول قبل الحكم النهائي الصادر في الاشكال بوقف تنفيذ ، ودون أن يصدر قضاء موضوع له حججه المطلقة بسين ذات الخصوم ، وهذا يؤدي الى اعتبار حيابة المطعم عليه الاول لعين النزاع متصلة ويوجب تفضيلها على أى حيابة لاحقة لمستأجر آخر ، واذا كان هذا الذى خلص اليه الحكم يتفق وصحيح القانون ، ذلك أن النعى فى المادة ١٧٥ من القانون المدنى على انه " اذا تمدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد اجاره ، فانه هو الذى يفضل عليه تفضيل المستأجر الاسبق فى وضع يده على العين المؤجرة دون غش ، واذا كان المطعم عليه الاول قد سبق فى وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانونا اذا اترمت الحيابة منه بالتحويل أو الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال عين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانع عارض من الغش أو التحويل مما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل الذى استصدرته الطاعة ضده قد فقد قوته فى التنفيذ بوقف تنفيذ ، فيعتبر بمثابة عقبة مادية استعملتها الطاعة لانتزاع حيابته كرها مما لا يزيل تلك الحيابة قانونا وتكون له الافضية لسبقه فى حيابة العين — بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر ومن لم يكون النعى على غير أساس .

وحيث ان الطاعة تنعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك نقول انها صكت بهذا كرتها المقدمة لمحكمة الاستئناف بعدم سداد المطعم عليه الاول لكامل

الاجرة المستحقة ، وأنه قد أخلى العين المؤجرة —
 ١٩٧٤/١٠/٣١ وسلمها لها خالية ، وقد أغفل الحكم المظعون
 فيه الرد على هذا الدفاع الجومري ولو فعل لتغير وجه الرأى فى
 الدعوى .

وحيث أن هذا النقص مردود فى وجهه الأول بأن الطاعة لم
 تقدم صورة رسمية من مذكرتها المقدمة لمحكمة الاستئناف وقد غفل
 الحكم المظعون فهم من الاشارة الى تمسكها بأن المظعون عليه الاول
 لم يسد عامل الاجرة المستحقة ، مما يعتبر دفاعا موضوعيا جديدا
 لا يجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض ، وهو مردود فى وجهه
 الثانى بأن البين من الحكم المظعون فيه انه أورد فى مدواته ان
 الطاعة تقدمت بطلبات تنفيذ قيامها بتنفيذ حكم الطرد المستعجل
 واستلام العين المؤجرة من المظعون عليه الاول فى ١٩٧٤/١٠/٣١
 بعد صدور الحكمين الابتدائين برفض الاشكالين المقامين منه ومن
 أخرى واستخلص من ذلك ان تنفيذ حكم الطرد قد تم جبرا على
 المظعون عليه الاول قبل الحكم النهائى بوقف التنفيذ واذ كان هذا
 الذى خلص اليه الحكم له أصله الثابت بالاوراق ويتضح الرد
 على دفاع الطاعة فان النقص يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٦٥١ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

القاعدة (٤٣٤)

المبدأ (٥٦٣) إذا تضمن العقد الشرط الصريح الفاسخ

فيما لا يوافق حكم نص قانوني يبطل الشرط ولا يعمل به سواء كانت

الدعوى مرفوعة أمام القضاء الموضوعي أو المستعجل .

— الحكم —

— يشترط لأعمال الشرط الصريح الفاسخ ألا يتعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله وإذا كان النص في المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ على أن " للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظلوف أو باعلان على يد محضر على ألا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بسداد الاجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل انقضاء باب المرافعة في الدعوى " متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه ، بحيث لا يعتبر المستأجر مقصراً في سداد الاجرة بما يجيز فسخ العقد أو اعتباره مفسوخاً وإخلاءه إلا إذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالإخلاء إذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لإخلاءه وإذا كان العقد متضمناً الشرط انصرح الفاسخ فيبطل ولا يعمل به

فيما لا يوافق حكم النص كما سلف بهانه سواء كانت الدعوى مرفوعة إلى
القضاء الموضوعي أو المستعجل ١٠

(الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٢)

القاعدة (٤٣٥) *

المبدأ (٥٦٤) تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم الوفاء

بالأجرة، لا حجية له أمام قاضي الموضوع، للمستأجر توقس

الاخلاء واستصداق حكم باسترداد العين متى دفع الأجرة قبيل

انقضاء باب المرافعة أمام محكمة الموضوع *

الحكم

مفاد النص في المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن يمدل على أن المشرع أتاح
للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الإيجارية
ليتفادى اخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الأجرة وفوائدها
والمصاريف الرسمية قبل انقضاء باب المرافعة في الدعوى
القائمة بينه وبين المؤجر بشأن طلب اخلاء العين
المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة — فإن مفاد ذلك
من قاضي الموضوع المنوط بنه الفصل في المنازعة حول
طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء

بالاجرة يلتزم بانزال حكم المادة ٢٣ / أ سالف الذكر • والمتعلق بالنظام العام وعدم أعمال الشرط الفاسخ الصريح • وإخلاء المكان المؤجر لتعارضه مع هذا الحكم إلا إذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه • وذلك بغض النظر عما يكون قد صدر ضده من حكم وقضى من القضاء المستعجل بطرده من العين المؤجرة أم لا للشرط سالف البيان لا نعدم حجية هذا القضاء أمام قاضي الموضوع • ولأنه يعتبر في هذه الحالة بمثابة عقبة مادية استعملها المؤجر لاستتراء حيازته قسراً مما لا يزيل تلك الحيازة قانوناً • وتكون للمستأجر الأول الأفضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الثاني الذي استغل العين بغرض تنفيذ حكم القضاء المستعجل هذا فضلاً عن أن عقد المستأجر الثاني يقع باطلا لمخالفته حكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الامكنة التي تحظر على المؤجر تحرير أكثر من عقد إيجار للعين المؤجرة •

(الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ٢ ق — جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠)

القاعدة (٤٢٦)

المبدأ (٥٦٥) يجوز للمستأجر توقى طلب الأخلاء بسبب

عدم الوفاء بالأجرة بأن يعزم بسداد الأجرة والمصاريف الرسمية قبل
انقضاء باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة أول درجة أو ثانى درجة .

الحكم

وحيث ان الطعن أقيم على سببين • تنعى البطاعة بالسبب الأول
منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون • من وجهين •
وفى بيان أولهما نقول ان الحكم اعتبر قيام المطعون عليها بسداد
الأجرة قبل انقضاء باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف مسوقا
لرفض الدعوى وفق المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • ففى
حين أن المقصود بانقضاء باب المرافعة المشار اليه بالنص هو الحصول
أمام محكمة الدرجة الأولى فقط دون محكمة الدرجة الثانية • لأن المهلة
الاستثنائية الممنوحة للمستأجر للوفاء بالأجرة تقوت بدالة بموجب
القانون رقم ٣٦ لسنة ٢٩٦٦ حين كانت الدعاوى الاجارية تنظر على
درجة واحدة فى المحاكم الابتدائية • ولما وضع مشروع القانون رقم ٥٢
لسنة ١٩٦٩ أدرج فيه نص القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ وكان المشروع
قد قام أيضا على أساس منظر الدعاوى الاجارية أمام درجة واحدة ففى
المحاكم الابتدائية • وان ما تقر فى مرحلة تشريعية لاحقة من فتح باب
الطعن فى الأحكام الاجارية عموما وانما كان بقصد استقرار الأحكام على
مبادئ موحدة وليس يقصد اطالة المدة الاستثنائية الممنوحة للمستأجر

للوفاة بالأجرة ، واذ اعتد الحكم المطعون فيه بالوفاة الحاصل أمام محكمة الدرجة الثانية واعتبره حائلا دون الحكم بالاخلاء ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . وفي بيان الوجه الثاني : تقول الطاعة ان الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون لاعتداده بالوفاة الحاصل من المطعون عليها في حين أنه لم يشمل الأجرة وملحقاتها طبقا للقانون .

وحيث أن الصيرورة ، اذ المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النسخ في المادة (٢٣) من ق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروضة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) اذا لم يتم المستأجر بالوفاة بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل انقضاء باب المرافعة فـيـى الدعوى يدل على أن المشرع وأن رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا أنه رغبة منه في التيسر على المستأجرين أقسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ انقضاء باب المرافعة في الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الأجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر في الاخلاء ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على انقضاء باب المرافعة أمام المحكمة الا ابتداءً من محكمة

الاستئناف ، إذ في ذلك تخصيص لمعومه وتقييد لاطلاقه بخبر مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا في الدلالة على المراد منه ، فلا محل للخروج عليه أو تأويله استهداه بالمراحل التشريعية التي سبقت ، إذ محل ذلك عند نقوض النص ، لما كان ذلك فائضا يجوز توقى طلب الاخلاء بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الواسعة حتى أقال باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف واذا أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . هذا النص في وجهة الثاني غير مقبول ، ذلك أن لا يقبل من الطاعة التحدى بعبارة مجملة مبهجة بأن الحكم اعتد بالوفاء الحاصل من المطعون عليها مع أنه لم يشمل الأجرة وملحقاتها طبقا للقانون ، دون أن تكشف الطاعة في نعيها عن وجه مخالفة الحكم للقانون فيها اعتبره من المطعون عليها وفاء مبررا لذمتها حتى يتبين لمحكمة النقض موضع العوار من الحكم وأثره في قضائه .

(الطعن رقم ٩٣٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٣)

القاعدة (٤٣٧)

المبدأ (٥٦٦) يستطيع المستأجر توقى أسباب الاخلاء

بسبب عدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم بالوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة

أمام المحكمة الابتدائية أو المحكمة الاستئنافية .

الحكم

المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في المادة ٢٢ من القانون
٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتظيم العلاقة بين المؤجرين
والمستأجرين على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز
للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المطلق عليها في العقد
إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة
المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى
عليه مصحوب بعلم الوصول ، على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قسّم
المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى
تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل انقضاء باب المرافعة في
الدعوى ٠٠٠ " يدل على أن المشرع وأن رتب للمؤجر الحق في
إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الأجرة
المستحقة دون الوفاء بها ، إلا أنه رغبة منه في التيسر على
المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة وملحقاتها قبل قفل باب
المرافعة يسقط حق المؤجر في الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به ،
وإذا جاءت صياغة المادة ٢٢ المشار إليها عامة مطلقة فإنه لا يجوز قصر
نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة
الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيما لعمومه بغیر
مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا في الدلالة
على المراد منها فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستبعاد
بالمراحل التشريعية التي سبقته وبالحكمة التي املته وقصد الشارع
منه ، لأن ذلك محله عند غموض النص أو وجود لبس فيه .

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

القاعدة (٤٣٨)

المبدأ (٥٦٧) عرض المستاجر على المؤجر شيك بالأجرة المتأخرة عليه لا يعد وفاء ميرثا لذمته من الأجرة المتأخرة ذلك أنه من المقرر أن مجرد سحب الشيك لا يعتبر وفاء ميرثا لذمة صاحبه إذ أن الالتزام المترتب في ذمته لا ينقضى إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد وأن العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرى للذمة من المبلغ المعروض على ما تقضى به المادة ٣٣٩ من القانون المدني والمادة ٤٨٩ من قانون المرافعات إلا إذا تلاه أيداع للمبلغ خزانة المحكمة

الحكم

وحيث أن الطاعة تنحى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في الاسناد ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك تقول أن الحكم ذهب إلى أنه لا يلغى سبب الفسخ تلويح الطاعة باستعدادها لسداد كامل الأجرة المستحقة لأنها ما زالت تحتفظ بالشيك الذي قالت أن قيمته تمثل فرق الأجرة المستحقة للمطعون ضد ما ولان الالتزام المترتب في ذمة الساحب للشيك لا ينقضى بمجرد سحبه بل بقيام المسحوب عليه بصرف قيمته للمستفيد في حين أن الثابت بمحاضر الجلسات أنها عرضت الشيك عدة مرات على المطعون ضد ما فرفضت استلامه ، كما أن الشيك المعروض كان مقبول الدفع والذي حال دون صرفه هو إصرار المطعون ضد ما على رفض استلامه بحجة أن قيمته تقل

عن المستحق لها مع أن تلك القيمة هي التي انتهت إليها الحكم
الابتدائي مضافا إليها ما استحق من أجرة حتى ١٩٧٩/٣/٣٠ .

وحيث أن هذا النقص مردود بأنه لما كان من المقرر أن مجرد
سحب الشيك لا يعتبر وفاة ميراثا لذمة صاحبه إذ أن الالتزام المترتب في
ذمته لا ينقضي إلا بقيام المسحوب عليه بمصرف قيمة الشيك للمستفيد ،
وأن العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرر للذمة من المبلغ المعروض - على
ما تقضى به المادة ٣٣٩ من القانون المدني والمادة ٤٨٩ من قانون
المرافعات إلا إذا تلاه ايداع المبلغ خزانة المحكمة ، ولما كانت الطاعنة
قد اكتفت بعرض الشيك على المطعون ضد ما بالجلسات ثم احتفظت به
بدون أن رفضت الأخيرة قبول هذا العرض فإنها لا تكون قد أوفت بقيمتها
للطاعنة وإذ كان هذا هو ما انتهى إليه الحكم بأسباب سائغة فسان
النقص عليه بالخطأ في الاسناد أو مخالفة الثابت بالأوراق يكون على غير
أساس .

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٦)

القاعدة (٤٣٩)

المبدأ (٥٦٨) الحكم بالاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة جواز توقيفه

بسادد الاجرة والمصاريف والنفقات دون الفوائد المادة ١/٣١ ق ٤٩

لسنة ١٩٧٧ هـ ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الحكم

أن المشروع استحدث تعديلا نص في المادة ١/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقضى بأن ما يلزم المستأجر بإدائه توقيها للحكمم بالاخلاء هو الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التي كان يشملها القانون السابق مما مفاده أن المشروع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقي الاخلاء بحيث لم يحدد التخلف عن سدادها فسي هذه الحالة سببا من أسباب الاخلاء وقد نهج المشروع نفس المنهج فسي المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول بهه اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ والتي حلت محل المادة ١/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان هذا النص المستحدث متعلق بالنظام العام فانه يسرى لذلك بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله وبالتالي يكون هذا الواجب التطبيق على الواقعة موضوع التدليس ه لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أن مبلغ الايجار الذي طلب الاخلاء لعدم الوفاء به يتضمن الفوائد بواقع ٧% وان الحكم المطعون فيه لم يستبعد تلك الفوائد من هذا المبلغ حتى يتبين ما اذا كان الظاهر متخلفا عن الوفاء بالاجرة من عدمه فانه يكون قد خالف القانونون .

(الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

(الطعن رقم ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١٧)

القاعدة (٤٤٠)

المبدأ (٥٦٩) للمستأجر الحق في أن يقوم — توقفا للحكم عليه بالأخلاء — بسداد الأجرة وملحقاتها الى ما قبل ائفال بـباب المرافعة أمام محكمة الاستئناف .

الحكم

"مؤدى نص المادة ١/٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشروع وان رتبب للمؤجر الحق في اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها الا أنه رغبة فليسى التيسر على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ ائفال بـباب المرافعة في الدعوى بحيث اصبح قيام المستأجر بسداد الاجـسرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر في الاخلاء ، وانـ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فانه لا يجوز قصر نطاقها على ائفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الاولى دون محكمة الاستئناف اذ يعتبر ذلك تعقيدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصا للعموم بخبر مخصص ومن ثم فانه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يكون من حق المستأجر ان يقوم توقفا للحكم عليه بالأخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل ائفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف " .

(طعن ١٤١١ م ٤٩ ق جلسة ١٢/٤/١٩٨٠ ، وذات المبدأ

طعن ٤٩٠ م ٤٥ ق جلسة ٤/٤/١٩٧٩ — طعن ٤٦٣ م

٤٥ ق جلسة ١٦/١/١٩٧٩ — طعن ٧٢٥ من ٤٤ ق جلسة
١٩٧٩/١/٢٤ — طعن ٦٦٨ من ٤٤ ق جلسة ١٥/٢/١٩٧٨
— طعن ٣٨٢ من ٤١ ق جلسة ٢٨/٥/١٩٧٥ .

المقصود بقتل باب المرافعة هو قتل باب المرافعة الشفوية والكتابية .

القاعدة (٤٤١)

المبدأ (٥٧٠) المقصود بقتل باب المرافعة في شأن دفع
الأجرة المستحقة — في دعوى الأخلاء للتأخير في سداد الأجرة —
هو قتل باب المرافعة الشفوية أو الكتابية .

الحكم

تشرط المادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لتقوى المستأجر
طلب الاخلاء ادائه الاجرة المستحقة وفوائدها والمصاريف الرسمية
قبل اقبال باب المرافعة في الدعوى ، وكان باب المرافعة في الدعوى
يعد مقولا في حالة الترخيص للمخوم بتقديم مذكرات ومستندات فسي
فترة حجز القضية للحكم بانتهاء الاجل الذي حددته المحكمة للمخيم
ليقدم فيه مذكرته او مستداته لانه يقل اذا انتهت فعلا المرافعة
شفوية كانت او كتابية ، وكان الثابت من الصورة الرسمية بمحضر جلسة
الاستئناف بتاريخ ١٩٧٦/١/٥ ان الدعوى حجرت للحكم لجلسة
١٩٧٦/٢/٢٣ وصرح بتقديم مستندات في الاسبوع الاول. ومذكرات

بالإيداع في الأسبوع الثاني ، والثابت في الأوراق أن الطاعة عرضت على المطعون ضدها قيمة الأجرة حتى فبراير ١٩٧٦ ومصاريف الدعوى بتاريخ ١٩٧٦/١/٢١ ثم أودعت هذا المبلغ خزينة المحكمة فـسـى ١٩٧٦/١/٢٢ وكان ذلك بعد قفل باب المرافعة في الدعوى فـسـى ١٩٧٦/١/١٩ بانقضاء مدة الأسبوعين المحددة لتقديم المستندات والمذكرات ويكون عرض الأجرة قد تم بعد الميعاد الذي حدده القانون ولا يكون الحكم إذ قضى بإخلاء الطاعة لعدم وفائها بالأجرة أمثالا للمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/١١)

— جواز توقي الحكم بالإخلاء بأداء الأجرة والمصاريف المستحقة دون الفوائد .

القاعدة (٤٤٢)

المبدأ (٥٧١) دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة .

جواز توقي الحكم بالإخلاء بأداء الأجرة والمصاريف المستحقة دون

الفوائد قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف .

ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الحكم

صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي عمل به من ١٩٧٧/٩/٩

متضمنا المادة ٢/٢١ منه والتي حلت محل المادة ٢/٢٣ سالفه

الذكر — النص على أنه " . . . " ولا يحكم بالاخلاء اذ قام المستأجر قبل انقضاء باب المرافعة في الدعوى بدفع الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية " فان مؤدى ذلك أن المشروع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر به بادائه توقيها للحكم بالاخلاء على الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التي كان يشطبها القانون السابق مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أدائه الفوائد شرطا لتوقي الاخلاء ، واذا كان هذا النص المستحدث متعلقا بالنظام العام فإنه يمسى بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد موضوع الدعاى .

(الطعن رقم ١١٣٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/١٢)

التوقى يبطل الشرط المبرح الفاسخ

القاعدة (٤٤٣)

. المبدأ (٥٧٢) أعمال الحكم المستعجل للشرط المبرح

الفاسخ ويطرد المستأجر لعدم الوفاء بالاجرة ، لا حجه له أمام محكمة الموضوع ، ويكون للمحكمة القضاء بأبطال الشرط وعدم فسخ العقد ،
مناط ذلك .

الحكم

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه يشترط لأعمال الشرط المبرح

الفاسخ لا يتعارض مع نص قانون متعلق بالنظام العام بما يبطله واذ تنص المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر " اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ولا يحكم بالإخلاء اذا قام المستأجر قبل قفل باب العرافة في الدعوى بإداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية — وكان هذا النص متعلقا بالنظام العام فيبطل الشرط المصرح الفاسخ فيما يخالفه ومؤدى ذلك التزام قاضى الموضوع — المنوط به الفصل في المنازعة حول فسخ عقد الإيجار اعمال هذا النص، لما كان ذلك فلا يعيب الحكم المطعون فيه اعماله الشرط المصرح الفاسخ في المنازعة الموضوعية المعروضة عليه واعماله لقانون ايجار الاماكن بغض النظر عما يكون قد صدر من حكم وتبى من القضاء المستعجل بطرد المطعون ضده .

(الطعن رقم ٥٧٦ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١١)

الفصل الثاني

الأخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة

أولاً : المقصود بالتكرار في الامتناع عن سداد الأجرة

يكفي لتحقق حالة تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء مرة واحدة بعد العمل بالقوانين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

القاعدة (٤٤٤)

المبدأ (٥٧٢) الحكم باخلاء المستأجر لتكرار امتناعه أو تراخيه

في الوفاء بالأجرة يكفي لتحقيقه وقوع فعل واحد بعد صدور القانون ٥٢

لسنة ١٩٦٩ وتكون سببته أفعال تكرار أخرى .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها في أحاطة

القارئ بقوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ٥٧٨ سنة ١٩٧٣ مدنى أمام محكمة طنطا الابتدائية ضد الطاعن بطلب الحكم باخلاءه من الشقة الموضحة بالصحيفة وتسليمها اليه . وقال قسسى بيان دعوته أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٥٠/٤/١ استأجر

معه الطاعن شقة بمنزل رقم ٥٥٥ ٥٥٥ ٥٥٥ ٥٥٥ ٥٥٥ بايجار
شترى خفى الى ٨ جنيه و ٦٢٠ ملجم بخلاف رسم النظافة ، واذ
تأخر في الوفاء بالأجرة ورسم النظافة عن المدة من ١٩٧٢/٦/١
حتى آخر يناير سنة ١٩٧٣ وقدرها ٧ جنيه و ٩٢٠ ملجم
تكليفه بالوفاء في ١٩٧٣/١/٢٤ ، فقد أقام الدعوى ، وتاريخ
١٩٧٣/١١/٢٩ حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنف المطعون
عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٦٠ سنة ٢٣ ق طيطا طالباً القضاء
له بطلانته ، وتاريخ ١٩٧٤/٤/١٧ — حكمت محكمة الاستئناف
بالغاء الحكم المستأنف وبإخلاء الطاعن من العين المؤجرة ، طعن
الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبعدت
فيها الرأي برفض الطعن ، عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة
مشورة قرأت أنه جدير بالنظر ، وبالحلقة المحددة التزمت النيابة
رأيها .

ثانياً : الحكم :

وحيث أن حاصل النعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه
الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن أن الحكم
اتخذ من سبق القضاء بإخلائه من العين المؤجرة للتخلف عن دفع
الأجرة في الدعوى رقم ٨٦٢ لسنة ١٩٦٥ طيطا الابتدائية ، مسنداً
للقول بتكرار تخلفه ومبرراً للإخلاء المنصوص عليه في القانون رقم ٥٢
لسنة ١٩٦٩ ، في حين أن هذا الجزاء لا يمكن أن يصرف على
التأخير في السداد السابقة ، فإن هذا القانون صعب لعدم
رجحيته ، وهو ما يعينه بأخطأ في تطبيق القانون .

وحيث ان النعى غير شديد ، ذلك أن النعى فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٣ / أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه بسبب النعى السابق على أنه " ٠٠٠ فاذا تكرر امتناعه (أى المستأجر) أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة بحكم عليه بالاخلاء " ، يدل على أن المشرع استحدث — استهدافا لتحقيق العدالة — حكما يقضى بأن على المحكمة أن تقضى بالاخلاء حتى ولو دفع المستأجر الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى متى تحقق لها تكرر امتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالأجرة بلا مبرر تقتضيه ، مما مفاد أن تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيها اذا كان المستأجر يسيء استعمال حقه فى تفادى حكم الاخلاء بالوفاء الذى ما قبل قفل باب المرافعة أم لا ، ولما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف أن يكون المستأجر قد مرد على عدم توفيه بالأجرة فـسـى موافقتها ، ودأب على اساءة استعمال التيسر المخول له بالتقاسم عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، فانه يكفى لتطبيق هذا النسخ المستحدث أن يقع فى ظله فعل واحد من أفعال التأخير تكون قد سبقته أفعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره ، دون أن يكون فى ذلك مخالفة لبدأ عدم رجعية القانون ، اعتبارا بأن التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة الأسباب لم يثبت تحققها الا فى ظل القانون الجديد ، الذى اقتصر تطبيقه على الواقعة التى حدثت بعد العمل به ، ولم يتعد دور واقعة التأخير الأولى الحاصلة قبله الا أنها ثبت عن التكرار فيه ، دون أن تكفى بمجرد ما لتوقيع جزاء الاخلاء الذى قرره المادة ، ومن ثم فلا سريان للقانون الجديد على الماضى لسا

كان ما تقدم وكان الحكم قد قضى باخلاء الطاعن لثبوت أن تأخره عن دفع الأجرة التي أقيمت بسببها الدعوى ليس امتناعاً أو تأخيراً منفرداً بل هو تكرار لامتناع أو تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميله إلى المعاطلة واتجاهه إلى انصاف المؤجر في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإنه يكون قد طبق — عجز المادة ١٣/أ منه تطبيقاً صحيحاً — ويكون النعمى غير وارد .

ولما يتقدم بتعيين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٦٦٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/١٥)

يجب لتوافر حالة تكرار الامتناع عن الوفاء بالأجرة أن تكون قد رفعت دعوى موضوعية بالطرد .

القاعدة (٤٤٥)

المبدأ (٥٧٤) يجب لتوافر حالة تكرار الامتناع عن الوفاء

بالأجرة أن يكون قد سبق ورفعت دعوى موضوعية ضد المستأجر .

المحكمة

" لما كان مؤدى من المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع مراعاة منه لجانب التفسير على المستأجر لم يجعل من مجرد التأخير في دفع الأجرة سبباً لرفع دعوى الاخلاء ومنحه مهلة خمسة

عشر يوماً من تاريخ تسلمه التنبية لمداد ما لكى يتفادى رفع دعوى الاخلاء عليه ، وكان البين أن التكليف بالوفاء وجه الى الطاعن فى ١٩٧٨/٥/٢٨ متضمناً التنبية عليه بعداد الاجرة من الاشهر من فبراير حتى مايو سنة ١٩٧٨ بينما الثابت أنه قام بعرض الاجرة المستحقة من هذه المدة على المطعون ضده عرضاً قانونياً مبرئاً للذمة فى تواريخ سابقة على تسلمه التنبية فان هذا التكليف بالوفاء يكون حابط الاثر ولا يعتبر الطاعن متأخراً فى سداد الاجرة بالمعنى المقصود فى المادة ٣٦ سالفه الاشارة . لما كان ذلك ، وكان توافر حالة تكرار التأخر فى سداد الاجرة الموجبة للاخلاء والمنصوص عليها فى مجز الفقرة (١) من هذه المادة يقتضى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستأجر قد تأخر فى الوفاء بالاجرة ورفعت ضده دعوى اخلاء موضوعية روعيت فيها الاجراءات المقررة لها وهو ما لم يتحقق فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى رغم ذلك بالاخلاء لتوافر حالة التكرار فى التأخر فى سداد الاجرة يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى اسباب الطعن " .

(الطعن رقم ١٥٠٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

القاعدة (٤٤٦)

المبدأ (٥٧٥) المقصود بالتكرار فى تأخير سداد الأجرة

أن يكون المستأجر قد أمتاد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيتها مما

أدى الى رفع المؤجر دعوى اخلاء موضوعية فتقضى المستأجر الحكم عليه
بسداد الأجرة فقضت المحكمة برفض الدعوى ثم تأخر المستأجر بعدد
ذلك عن سداد الأجرة فرفع المؤجر دعوى موضوعية أخرى وفى هذه
الأخيرة تتوافر حالة التكرار .

الحكم

المقصود بالتكرار فى تأخير سداد الأجرة فيها يعنيه مجز المادة ٢٣/١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فىس موافقتها ، المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة فىس الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك ، لمسا كان ذلك وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٠٠٠ مدسى كلى المنصورة أنها أقيمت بطلب اخلاء الطاعن من العين المؤجرة لامتناعه عن سداد الأجرة عن مدة سابقة فتقضى الحكم عليه بالاخلاء بسداد المتأخر عليه من الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، وعلى هذا الاساس وطبقا لنص المادة ٢٣/١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قضت المحكمة برفض الدعوى فان هذا المسلك من الطاعن مع معاودة امتناعه عن الوفاء بالأجرة عن المدة المقررة بسببها الدعوى الحالية ، يوفر فى حقه التكرار الذى عنده المادة ٢٣/١ سالفه البيان .

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

لا يكفى سبق إقامة دعوى مستعجلة بالطرد حتى يتحقق التكرار

القاعدة (٤٤٧)

المبدأ (٥٧٦) التكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد

الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بالأجرة أثناء المسو فسى
الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء ولا يكفى
فى هذا المدد إقامة دعوى مستعجلة بالطرد .

الحكم

• التكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء المسو فى الدعوى عملاً بمقتضى الفقرة ١ من المادة ٢٣ من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بصدور هذا النص . وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لم يصبق للمطعون ضدهم — المؤجرين — إقامة مثل هذه الدعوى ضد الطاعن ، وكان لا يفتى من ذلك مسبقاً انقضائهم دعويين بالطرد امام القضاء المستعجل فان الحكم اذ قضى بالإخلاء رغم ثبوت وفاء الطاعن بالأجرة أثناء مسو الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخيره عن الوفاء بالأجرة يكون قد أخطأ فى تطبيق

التاسون .

(الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

القاعدة (٤٤٨)

المبدأ (٥٨٧٧) المقصود بالتكرار وجوب أن يكون الامتناع
أو التأخير السابق في الوفاء بالأجرة قد رفعت شأنه دعوى موضوعية
بالأخلاق .

المبدأ (٥٧٨) الدعاوى المستعجلة السابقة بطلب طرد
المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة تعد غير كافية لثبوت التكرار فسي
الامتناع عن الوفاء بالأجرة .

الحكم

" المقصود بالتكرار فيها معناه مجز المادة ١/٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او التي تنص على " اذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالأخلاق " وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستأجر قد درج على عدم توفيه الأجرة فسي موافقتها ودأب على اساءة التهميم المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، الامر الذي يحمل على اعتات المؤجرين — ويحفظهم على اتخاذ الاجراءات القضائية ، وكان قد روعي في وضع نص المادة المذكورة — وعلى ما جلته المذكرة الايضاحية ٥٥ — منع بعض المستأجرين من التصديف في سداد الاجرة المرة تلو الاخرى ثم سداد ما قبل اقال باب الدرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر الى

رفعها نتيجة هذا المملك من المستأجر فان فعل التأخير أو الامتناع السابق الذى يترتب من التكرار فيه ويكون حالته يتعين ان يكون تأخيرا أو امتناعا استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء الموضوعية استعمال المستأجر فى خصوصه حقه فى تفادى الاخلاء بالسداد ، ويؤيد هذا النظر ان عبارة " فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالا جـسـرة المستحقة " وردت بالنص معطوفة على ما سبق — وهى رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة فى دعوى الاخلاء ، قصد منه الحد من اساءة استعمالها ، باعتبار ان تكرار استعمال هذه الرخصة — هو وحده — الذى يحمل معنى المعاطلة أو التصوف فى مضمون المادة •

ومن الخلط أن يفسر السداد الحاصل امام القاضى المستعجل لتوقى الحكم بالطرد لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بأنه تطبق لما تجيزه المادة ١/٢٣ من جواز توقى الحكم بالاخلاء بالسداد على النحو الذى تقرره هذه المادة لان امتناع الحكم بالطرد فى هذه الحالة ليس معناه هذا التوقى اما مبناء اتفاق الخطر الذى يفقد القضاء المستعجل شرط اختصاصه •

ولان توقى الحكم بالاخلاء وفقا للمادة المذكورة هو حلقة فى اجراءات مومولة متكاملة بدلا بالتكليف بالوفاء وانتهاء برخصة سداد الاجرة حتى قفل باب المرافعة ، وتكون فى مجموعها اجراءات دعوى الاخلاء للتأخير فى دفع الاجرة ، فلا يسوغ اتخاذ اجراءاتها اساسا للحكم فى دعوى أخرى مختلفة عنها فى طبيعتها واجراءاتها وهى

دعوى الطرد المستعجلة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استغلص تكرار الطاعة في التأخير في الوفاء بالأجرة من مسلكها فسي عدم الوفاء بالأجرة التي استجدت في مرحلة الاستئناف — وهو أمر غير وارد من رفع العديد من الدعاوى المستعجلة بالطرد ضدها وهو ما لا يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق إيضاحه فإن الحكم يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون " .

(الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٦/١/٢٤)

لا يكفى لتحقيق التكرار أن يكون المؤجر قد سبق وحصل على أمر أداء ضد المستأجر للوفاء بالأجرة المتأخرة .

القاعدة (٤٤٩)

المبدأ (٥٧٩) لا يكفى لتحقيق حالة التكرار في الامتناع

عن أداء الأجرة مجرد تراخى المستأجر في الوفاء بالأجرة إلى ما بعد

حصول المؤجر ضده على أمر بأداء الأجرة — فالامتناع أو التأخير في

سداد الأجرة الذي يكفى لتحقيقه حالة تكرار التأخير والامتناع هو

الذي يكون قد رفعت بشأنه دعوى أخلاعية موضوعية روعيت فيها

الاجراءات التي يتطلبها نص المادة ٢٣/١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الحكم

النص في المادة ٢٣/١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن

ايجار الأمان وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على انه
"في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء
المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب
الآتية : " ١ " اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال
خمس عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم
الوصول بدون مظروف او باعلان على يد محضر ، على انه لا يحكم
بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٢ % من تاريخ
الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال
باب المرافعة في الدعوى ، فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء
بالأجرة المستحقة دون ان يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه
بالاخلاء ، — يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على
أنه يقتصر لطلب الاخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة مضي خمسة عشر
يوما بعد تسلم المستأجر للتصبيه بايفائها دون أن يقوم بالوفاء •
وعلى الرغم من ان المشرع رتب للمؤجر الحق في اخلاء المستأجر
لنكوله عن اداء الأجرة بمجرد انقضاء المدة السابقة ، الا أنه رغبة منه
في التيسر على المستأجرين بعد رفع الدعوى افسح لهم مجال الوفاء
بالأجرة المستحقة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فيها ، ولما كانت
صيغة المادة ٢٣ المشار اليها جاءت عامة مطلقة فلا يجوز قصر نطاقها
على اقفال باب المرافعة امام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف
لما فيه من تعقيد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو
مالا يجوز ما مؤداه أن للمستأجر توقي الحكم بالاخلاء واسقاط حق
المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى

اقال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف أيضا • كما أن
المشرع — منعا لبعض المستأجرين من التصرف في سداد الأجرة
المرة طو الأخرى — رأى أن يستحدث حكما يقضى بأنه إذا تكرر
امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة حكم عليه بالاخلاء ولو
أوفى الأجرة أثناء نظر الدعوى ما لم يقدم مبررات مقبولة • وإذا ورد
التعبير في نص المادة ٢٢ / ١ سألقة البيان عن تكرار التأجيل
والامتناع بصيغة العطف على ما سبق من امتناع استتال الى ما بعد
رفع دعوى الاخلاء وأما نظرها • فإن فعل التأخير أو الامتناع الذي
تم من التكرار فيه ويكون حالته • يجب أن يكون تأخيرا أو امتناعا استمر
الى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالاخلاء استعمل المستأجر في خصوصه
رخصة منع الحكم عليه بالاخلاء • يؤيد ذلك ما أوضحت عنه المذكرة
الاضاحية تعليقا على هذا الحكم المستحدث من أنه قد روعي في
وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التصرف في سداد الأجرة
المرة طو الأخرى ثم ساد ما قبل اقال باب المرافعة في الدعوى
التي يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر • لما
كان ما تقدم فان أي امتناع أو تأخير سابق لا يكتفى بمجرد • لتكوين
حالة تكرار التأخير والامتناع • الا اذا كان هذا التأخير السابق قد
رفعت بشأنه دعوى اخلاء موضوعية روعيت فيها الاجراءات التي
يتطلبها نص المادة ٢٢ / ١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • فلا يكتفى
لتحقق حالة التكرار مجرد تراخي المستأجر في الوفاء الى ما بعد
حصول المؤجر ضده على أمر بأداء الأجرة • لما كان ما سلف وكسان
الاعكم النظمون فيه قد شالقه هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن عن

المحل المؤجر اليه لانه لم يوف بالاجرة حتى اقفال باب المرافعة امام محكمة أول درجة ولتكرار تأخوه عن دفعها حسنها هو ثابت من أمر الاداء الصادر بها ضده لصالح المؤجرين المرفق بالأوراق ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وقد حجب هذا الخطأ عن تحقيق مدى براءة ذمة الطاعن من دين الاجرة وللمحققاتها حتى اقفال باب المرافعة في الاستئناف مما يحويه بالقصور ويتعين لذلك نقضه بالنسبة لما قضى به .

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

لا يكفي لتحقيق حالة تكرار الامتناع سبق رفع دعوى مطالبه بتأخير الأجرة فقط .

القاعدة (٤٥٠)

المبدأ (٥٨٠) : الاخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير عن

سداد الأجرة يستلزم لتحقيقه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء ولا

يكفي لذلك مجرد رفع دعوى مطالبة بتأخير الأجرة .

— من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التكرار في الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها عملاً بنص الفقرة (١) من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن ايجار الأماكن يستلزم لتحقيقه سبق اقامة دعوى بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بمصدر هذا القانون وكان البين من مدونات

الحكم المطعون فيه أنه لم يسبق للمطعون ضدها (المؤجرة) اقامة مثل هذه الدعوى ضد الطاعة فان الحكم المطعون فيه اذا اتخذ من مجرد رفع المطعون ضدها الدعوى رقم ١٠٧٤ مدنى لسنة ١٩٧٢ مدنى مصر الجديدة بطلب الزام الطاعة بأداء مبلغ من متأخر الأجرة سنداً فى ثبوت حالة تكرار التأخر فى الوفاء بما يصرر الحكم عليها بالاخلاله فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٥/١٦)

— عدم كفاية الدعاوى المستعجلة فى ثبوت التكرار .

القاعدة (٤٥١)

المبدأ (٥٨١) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء

بالاجرة الموجب للحكم بالاخلال . المقصود منه . وجوب أن يكون

الامتناع أو التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى موضوعية . عدم كفاية

الدعاوى المستعجلة فى ثبوت التكرار ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الحكم

النص فى المادة ١/١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم

واقعة النزاع على أنه " لا يحكم بالاخلال اذا قام المستأجر بأداء

الاجرة . . وذلك قبل ائقال باب المرافعة فى الدعوى فاذا تكرر امتناعه

أو تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدره

المحكمة حكم عليه بالاخلال . — يدل — وعلى ما جرى عليه قضاء هذه

المحكمة على أن التكرار في الامتناع أو التأخر من سداد الأجرة الموجب للحكم بالأخلاء رغم الوفاء به أثناء السير في الدعوى تستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بالأخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بمصدر هذا النص .

- (طعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)
- (طعن رقم ٨٧٣ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)
- (طعن رقم ١٠٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٨)
- (طعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

القائمة (٤٥٢)

المبدأ (٥٨٢) الأخلاء بسبب تكرار الامتناع عن دفع الأجرة —

يشترط فيه أن يكون فعل التأخير أو الامتناع اللاحق الذي يكون مع التأخير أو الامتناع السابق تكررًا — قد أستطال الى ما بعد رفع دعوى الأخلاء أو الطرد وانعقاد الخصومة فيها .

المبدأ (٥٨٢) امتناع المستأجر عن دفع الأجرة ورفع المؤجر

دعوى أخلاء بسبب هذا الامتناع ثم تولى المستأجر الأخلاء بدفع الأجرة قبل نقل باب المرافعة — امتناع المستأجر مرة أخرى عن دفع الأجرة وتكليف المؤجر له بالوفاء بها ودفع المستأجر الأجرة قبل رفع دعوى أخرى بالأخلاء لا يعد تكررًا يوجب الطرد .

الحكم

وحيث أن مما يبعث الظعن بالسببين الثاني والثالث من اسباب
الظعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيمان
ذلك يقول انه قبل ان ترفع المطعون ضدها الدعوى عليه كان قد اوفى
كامل ما تأخر عليه من اجرة عين النزاع ومع ذلك فقد قضى الحكم
المطعون فيه باخلاقه من العين لتكرار تأخره في الوفاء بالاجرة مؤسسا
على ان وفاءه بالاجرة لا يحول دون تحقيق معنى التأخر في الوفاء
بها الذي يتم من التكرار فيه متى كان تكوله عن سد اد تلك الاجرة قد
استطال الى ما بعد تكليفه بالوفاء بها فيكون الحكم بذلك قد ساءوى
في مقام حالة تكرار التأخر في الوفاء بالاجرة المنصوص عليها في المادة
١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين التكليف بالوفاء وبين رفع
دعوى الاخلاء وذهب الى انه قد ظل ممتعيا عن سد اد اجرة عشرين
النزاع الى حين اتخاذ الاجراءات القضائية ضده في حين انه قسما
بسد اد ما فور تكليفه بالوفاء بها وقبل رفع الدعوى .

وحيث ان هذا النعى في محله ذلك ان النص في المادة ١٨ من
القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه لا يجوز للمؤجر ان يطالب اخلاء
المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب
الآتية ب — اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة
خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ولا يحكم بالاخلاء
اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى باداء الاجرة
وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ولا ينفذ حكم القضاء

المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الاجرة
اعمالا للشرط الفاسخ المصريح اذا ما سدد المستأجر الاجرة والمصاريف
والاعتاب عند تنفيذ الحكم فاذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره في الوفاء
بالاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها للمحكمة حكم عليه بالاغلاء أو
الطرد بحسب الاحوال " يدل على ان المقصود بالتكرار فيما يعنيه
عجز النص المذكور هو ان يكون المستأجر قد درج على عدم الوفاء
بالاجرة في مواقيتها ودأب على اساءة استخدام التيسير المخول له
بالتقاعس عن ادائها دون عذر يمكن قبوله ، الامر الذي يحمل على
اعانت المؤجرين ويحفظهم على اتخاذ الاجراءات القضائية ، وكان قد
روى في وضع نص المادة المذكورة وعلى ما جلته المذكورة الايضاحية -
منع بعض المستأجرين من التسوية في سداد الاجرة العرة طو الاخرى
ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر
الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر ، فان فعل التأخير أو
الامتناع اللاحق الذي يكون مع التأخير أو الامتناع السابق تكرارا يتعين
ان يكون تأخيرا أو امتناعا استطال الى ما بعد رفع دعوى الاغلاء أو
الطرد وانعقاد الخصومة فيها ، يؤيد هذا النظر ان عبارة " فاذا
تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالاجرة المستحقة " وردت
بالنص معطوفة على ما سبق وهو رخصته السداد حتى قبل باب المرافعة
في دعوى الاغلاء ، قصد منه الحد من اساءة استعمالها باعتبار ان
تكرار استعمال هذه الرخصة هو وحده الذي يحمل معنى المعاطلة
والتسوية في مفهوم المادة ، لما كان ذلك وكان الحكم المعطون فيه
قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالاغلاء على ان عدم قيام الطاعن

بسداد الاجرة المستحقة الا بعد تكليفه بالوفاء بها يعتبر من افعال التأخير التي تكون مع التأخير السابق في الوفاء المستند من الحكم المستعجل حالة التكرار المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتوجب الحكم بالأخلاء اذا لم يقدم المستأجر مبررات تقدرها المحكمة بقوله ان الطاعن " امتنع ايضا عن سداد الاجرة عن المدة الواردة بالتكليف بالوفاء في هذه الدعوى ولم يتم بسدادها الا بعد اتخاذ المستأنفة (المظعون ضد هــا) للاجراءات القضائية ضد مبرراته ان ذلك التكليف بالوفاء اجراء لازما من تلك الاجراءات " وتحجب بذلك عن بحث ما تصك به الطاعن من براءة ذمته من دين الاجرة قبل رفع الدعوى ، فانه يكون علوة على خطئه في تطبيق القانون قد شابه القصور في الترتيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الأول من أسباب الطعن ، وعلى ان يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢)

القاعدة (٤٥٣)

المبدأ (٥٨٤) التكرار في الأمتناع عن الوفاء بالاجرة الموجب

الحكم بالأخلاء شرطه أن يكون الأمتناع أو التأخير السابق قد أقيمت

بشأنه دعوى موضوعية بالأخلاء ولا يكفي سبق استصدار أوامر بسداد

الاجرة أو أقامة دعوى مستعجلة بالطرد .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكرار الامتناع أو التأخير فـسـى
سد اد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها أقضاه سير الدعوى
عملا بالمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعارضة للمادة ٢٢
من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، يستلزم لتحقيقه أن يكون الامتناع
أو التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى موضوعية بالاخلاء وفـسـق
الاجراءات المتصوص عليها بصدد هذا النص وكان البين من مدونات
الحكم المطعون فيه انه اقام قضاء اخلاء الطاعن من عين النزاع لعملا
لنص المادة ٢٣/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على اساس
استخلاصه تكرار تأخير الطاعن عن الوفاء بالاجرة المتأخرة عليه في المدة
من أول ديسمبر سنة ١٩٧٠ حتى أول مارس سنة ١٩٧١ وبعد رفع
دعوى طرد مستعجلة ضده أعلنت اليه في ١٩٧٦/٤/٧ وهو مالا
يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق ايضاحه .

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٨)

(الطعن رقم ١٨٦٩ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٦)

(الطعن رقم ٢٩٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٢/٤/٢٦)

(الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٢/١/١٧)

ثانيا : سلطة المحكمة في الحكم بالاخلاء لتكرار المستأجر في الامتناع
عن الوفاء بالاجرة .

القاعدة (٤٥٤)

المبدأ (٥٨٥) توافر حالة تكرار الامتناع أو التأخير فـسـى

سداد الأجرة موجب للحكم بالإخلاء ، ولو قام المستأجر بسداد
الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، إلا إذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات
مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع .

المبدأ (٥٨٦) تقدير المبررات وقبولها من عدمه من مسائل
الواقعات التي تستقل بها محكمة الموضوع .

المحكمة

وحيث أن الطعن أقسم على ثلاثة أسباب يعنى الطاعن
بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه مخالفة
القانون والقصور فى التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى
بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قبضاً بالإخلاء تأسيساً
على ثبوت تكرار امتناع الطاعن عن الوفاء بالأجرة المستحقة
وكان عدته فى ذلك سبق امتناعه عن دفع الأجرة عن مدة سابقة
أقيمت بشأنها دعوى الإخلاء رقم ١٠٠٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى
المنصورة التى قضى فيها برفض طلب الإخلاء لاستعمال
الطاعن رخصة الوفاء بالأجرة المستحقة قبل قفل باب
المرافعة ، فى حين أن البين من الحكم الصادر فى
ذلك الدعوى أن الأجرة كانت محل مناقشة جدية وأن المؤجر
"مورث المطعون عليه " ألزم بمصروفاتها لتسببه فى اتخاذ

اجراءاتها ، وقد تمسك الطاعن باعتباره واقعة المنازعة التى تضمنها هذا الحكم ، والحكم الصادر فى الدعوى ١٠٠٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى المنصورة مبررا للتأخير فى وفاة الأجرة وأغلل الحكم تناول هذا الدفاع والرد عليه .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أن المقصود بالتكرار فى التأخير فى سداد الأجرة فيما يعنيه مجزئ المادة ٢٣ / أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وعلى ما جبرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستأجر قد تعمد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيتها ، المرة طمو الأخرى ثم سداد ما قبل ائقال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك . لما كان ذلك وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى ١٠٠٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى المنصورة ، أنها أقيمت بطلب اخلاء الطاعن من العين المؤجرة لامتناعه عن سداد الأجرة من مدة سابقة ، فتضادى الحكم عليه بالاخلاء بسداد المتأخر عليه من الأجرة قبل قبل باب المرافعة فى ١٩٧٢/٣/٥ وعلى هذا الأساس وطبقا لنص المادة ٢٣ / أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قضت المحكمة برفض الدعوى ، فإن

هذا المسلك من الطاعن مع معاودة امتناعه من الوفاء بالأجرة عن
المدّة المقامة بسببها الدّعى الحالية ، يوفّر في حقّ التكرار الذي
عنه المادة ٢٣ / أ سائلة البيان ، لما كان ما تقدم ، وكان توافق
حالة تكرار الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة موجب للحكم بالأخلاء
ولو قام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، إلا إذا قدّم
لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع ، وكان تقدير
المبرر وقبوله من مسائل الواقع التي تستقلّ بها محكمة الموضوع ، وكان
الطاعن لم يودع بطلب الطعن ما يبين منه أنه تمسك أمامها بوجود
منازعة جديدة على قيمة الأجرة تبرّر تأخره في سدادها فإنه لا يجوز
له — أفارة هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث أن الطاعن يدعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون
فيه أنه أشار في أسبابه إلى أن الدّعاوى والإتهامات المتبادلة بين
الطرفين ، مثل كونه للعلاقة بين مؤجر ومستأجر دون أن يورد أي
بيان لتلك الدّعاوى والإتهامات أو سنده في اعتبارها سببا للأخلاء ،
مما يعينه في هذا الخصوم بالبطلان لخلوه من التسبيب .

وحيث أن هذا الدّعى غير مقبول ، ذلك أن البين من الحكم
المطعون فيه أن قضاؤه بالأخلاء بني على ثبوت تكرار امتناع الطاعن
من الوفاء بالأجرة فقط ، دون ما استظهر إليه في ملاحظته العابرة
بشأن تدهور العلاقة بين طرفي الطعن ، فإن إيرادها لتسبب
الملاحظة يكون لغوا ، ويكون الدّعى على احتواء الحكم عليها لا محل
لـ

وحيث أن الطاعن يعنى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه
البطالان ، وفى بيان ذلك يقول أن السيد رئيس الدائرة التى أصدرت
الحكم كان يعمل محاميا بمكتب المرحوم عبد اللطيف أحمد وكيل مورث
المطعون عليهم ، وأن قضاياها تتأخر بمعرفة هذا المكتب ، مما
يجعله غير صالح لنظر الدعوى .

وحيث أن الطاعن لم يقدم وفق طعنه دليلٌ عليه فيكون مُسَمَّر
مقبول .

ولما تقدم يتمين وفق الطعن .

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

القاعدة (٤٥٥)

المبدأ (٥٨٧) تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة .
وجوب الحكم بإخلائه من العين ما لم يقدم مبررات تقدرها المحكمة .
ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالمبررات . هى مبررات التأخر فى
المرة الأخيرة دون ما سبقها .

المبدأ (٥٨٨) قضاء محكمة أول درجة برفض إخلاله
المستأجر بوجود مبررات لتأخره فى الوفاء بالأجرة . الفاء محكمة
الاستئناف للحكم دون بحث مبررات المستأجر فى التأخير محل الدعوى
المطروحة . قصور .

المبدأ (٥٨٩) تكرار تأخير المستأجر في الوفاء بالأجرة •

لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مبررات التأخير •

المبدأ (٥٩٠) تكرار تأخير المستأجر في وفاء الأجرة يخسول

المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر مسيئاً في استعمال حقه

لتفادي حكم الاخلاء أم لا • •

الحكم

وحيث ان مما تنعاه الطاعنة بباقي الأسباب على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك نقول ان الحكم أقام قضاءه بالاخلاء على أنها دأبت على الامتناع من تأدية الأجرة واعتلت المطعون عليه باضطراره الى مقاضاتها أكثر من مرة • دون أن تقدم مبررات تكرار امتناعها وتأخيرها • في حين أنها تقدمت بمبررات لتأخيرها في سداد أجرة يناير سنة ١٩٧٦ سبب الدعوى الماثلة قبلتها محكمة أول درجة وأقامت على أساس ثبوتها قضيائهما برفض الاخلاء • واذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائي دون أن يناقش الأساس الذي بنى عليه • فإنه يكون قد خالف القانون •

وحيث ان النعي في محله ذلك أن النص في المادة ٢٣ (أ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه : " فاذا تكرر امتناعه أو تأخيره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء " • يدل على أن المبررات التي رآها المشرع كافية لا اعتبار المستأجر غير مسيء • استعمال حقه في تفادي الحكم بالاخلاء •

متى تكبر منه التأخر في الوفاء بالأجرة وتكرر اضطراب المؤجر لرفع دعوى
 الإخلال لهذا السبب أكثر من مرة ، أما تقتصر على تلك التي تساق
 للتأخر في المرة الأخيرة التي على أساسها رفعت الدعوى المعروضة
 بخلاف مرات التأخير السابقة التي تعتبر مجرد عامل مساعد على اعتبار
 الفعل المادي تكراراً أو اعتباراً يصل بين الماضي والحاضر ، دون أن
 يتطلب بذامة وجوب تجميع المبررات أو التعللات التي أدت إليها ،
 إلا إذا انظر المبرر في المرة الأخيرة ، لما كان الواقع في الدعوى
 أنها أقيمت بناء على تأخر الطائفة في سداد أجرة شهر يناير سنة
 ١٩٧٦ رغم أنقضاء خمسة عشر يوماً على تكليفها بوفائها ، وأن الحكم
 لا يبتدأ استجاب للأذار التي قدمتها الطائفة ولم يحكم بالإخلال
 ورأى فيها مبررات مقبولة ، لما كان ذلك ، فإنه وإن كان تأخير
 المستأجر في وفاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما إذا كان
 المستأجر يعتبر مسؤولاً في استعمال حقه لتفادي حكم الإخلال أم لا ،
 ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة ألا الزام على محكمة الاستئناف
 إذا هي ألغت الحكم لا يبتدأ في بحث أو تنفيذ أسبابه إلا أنه يتعين
 أن تقوم قضاء على أسباب كافية لحمله ، لما كان ما تقدم ، وكان
 النبون من الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاء بالغاء الحكم لا يبتدأ على
 على أسباب مرسلة لقوامها سبق التكرار في تأخير الوفاء ، واستخلص
 من ذلك ميل الطائفة إلى المعاطلة وإلى إعانت المؤجر باضطرابه السي
 اللجوء للمقاضى أكثر من مرة ، وأردف ذلك بأنها لم تقدم مبررات لتكرار
 امتناعها وتأخرها في الوفاء بالأجرة المستحقة بوجه عام ، دون أن يبين
 من الحكم أنه أهدر الأذار التي قدمتها الطائفة للتأخر من مدة موضوع

الدعوى الراهنة • رغم أنها هي المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح
المبررات في خصوصها • الأمر الذي من شأنه أن يجهل بالأساس
الذي أقام عليه قضاؤه • ويكون معيبا بالقصور في التسبيب بما يعجز
بالتالي محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون بما يستوجب
نقضه • دون حاجة لمبحث باقي أوجه الطعن على أن يكون مسع
النقض الاحالة •

(الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

الباب الرابع الرخلاء للتأجيل عن الإيجار والتأجير من الباطن وترك المكان المؤجر للغير

محتوياته :

الفصل الأول : أحكام عامة في التأجير من الباطن والتنازل عن العين المؤجرة وتركها •

الفصل الثاني : التنازل من الإيجار والأحكام المتعلقة به •

الفصل الثالث : التأجير من الباطن والأحكام المتعلقة به •

الفصل الرابع : ترك العين المؤجرة والأحكام المتعلقة به •

الفصل الخامس : أمظه مما لا يعد إيجارا من الباطن أو تنازلا عن العين المؤجرة أو تركها وما يعد كذلك •

— الاستضافة

— المشاركة في الاستغلال •

الفصل السادس : يشترط أن يكون التخلي عن العين المؤجرة قد تم بغير موافقة المؤجر حتى يمكن الإخلاء •

الفصل السابع : الأحكام المتعلقة بدعوى الإخلاء بسبب التأجير من الباطن أو التنازل أو الترك •

الفصل الأول

أحكام عامة في التأجير من الباطن
والتنازل عن العين المؤجرة وتركها

أولاً : التخلي عن العين المؤجرة أباحه القانون المدني وحظرته
قوانين الإيجار .

القاعدة (٤٥٦)

المبدأ (٥٩١) التخلي عن العين المؤجرة بأى صورة من صور
التخلي (تنازل — تأجير من الباطن — ترك العين للغير بقصد
الاستئجار منها) أباحها القانون المدني وحظرها قوانين الإيجارات

المحكمة

جرى التقنين المدني على أن حق المستأجر المتولد من عقد
الإيجار في الانتفاع بالشئ المؤجر ، بوصفه من الحقوق المالية ،
يقبل التعامل فيه سواء بالتزول عنه إلى الغير كلاً أو جزءاً ، مسددة
الاجسرة كلها أو بعضها ، بمقابل أو بدونه ، أو بتأجيره إلى الغير
 لقاء أجره على النحو المتقدم . وذلك ما نصت عليه المادة ٥٣٣ من
القانون المدني بقولها " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو

الايجار من الباطن وذلك من كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقتض
الاتفاق بغير ذلك " دلالة على أن المنع من هذه التصرفات هو
استثناء من الأصل لا يقوم الا بالاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ،
الا أنه تنظيما للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين أصدر المشرع
قوانين أمرة منها القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ومن بعده القانون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي حدد أجرة الأماكن ومد الايجار بمعد
انتهاء مدته الاتفاقية ، سألها المؤجر بذلك حقه في طلب اغلاء
المكان المؤجر لهذا السبب ، ومقيدا حقه في ذلك بأسباب حدد لها
من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه بغير اذن كتابي صريح
من المالك مما أضاع معه الأصل الذي أورد القانون للمدعى بشأن
الحق في التأجير من الباطن استثناء يستلزم ترخيصا به من المؤجر
وذلك على تقدير من المشرع بأنه لا وجه لتحويل المستأجر حقه
استغلال المكان المؤجر عند عدم احتياجه الى الانتفاع به بنفسه
وبمن يشملهم الحق في الانتفاع بطريق التسمية له ، وذلك بتأجيره
الى الغير من باطنه كله أو بعضه بغير اذن من المالك ، ثم جاء
بعد ذلك القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مقتضيا هذا الأمر ومضيفا
اليه النص على حظر التعازل من المكان المؤجر أو تركه للغير بأي وجه
من الوجوه بغير اذن كتابي صريح من المالك ، مؤكدا بذلك التسوية
في الحكم بين التعازل من الإيجار وبين التأجير من الباطن انما
لحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدني التي تنص بأن " منع
المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التعازل من
الايجار وكذلك العكس " ومحققا شمول الحكم لكافة صور تغلب

المستأجر عن الحق في الانتفاع بالمكان المؤجر يتمكن الغير منه بأي وجه من الوجوه ، ولو بغير طريق التعازل أو التاجير من الباطن ، فدل بذلك على أن الأصل في ظل هذا القانون الأمر موافقاً لراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه إلى الغير كلها كان ذلك أو جزئياً ، مستمراً أو مؤقتاً بمقابل أو بدون ، باعتبار هذا التخلي بجميع صورته ، خروجاً من المستأجر على نص عقد الإيجار مكملاً بحكم هذا القانون ويجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر .

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٠)

الإيجار من الباطن أو التعازل من الإيجار أو ترك العين المؤجرة محظور سواء كان ذلك كلها أم جزئياً .

القاعدة (٤٥٧)

المبدأ (٥٩٢) لا يجوز للمستأجر التخلي للغير من العين المؤجرة كلها أو جزئياً ، مستمراً أو مؤقتاً ، بمقابل أو بدون مقابل إذا يعد هذا التخلي بجميع صورته خروجاً من المستأجر ومن نص عقد الإيجار مكملاً بحكم القانون ويجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان .

أن التشريع الاستثنائي ، بعد أن سلب المؤجر حقه في طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار الاتفاقية مقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار تلقائيا ، أجاز له طلب الإخلاء لأسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك مما يفرض معه الأصل في ظل هذا القانون الأمر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير كليا كان ذلك أو جزئيا ، مستترا أو مؤقتا ، بمقابل أو بدونه ، واعتبار هذا التخلي بجميع صوره خروجاً من المستأجر على نص عقد الإيجار مكملاً بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان .

(نقش ١/٣/١٩٨٠ — طعن رقم ٥٧٦ لسنة ٤٩ ق)

الفصل الثاني

التنازل من الايجار والأحكام المتعلقة به

المقصود بالتنازل عن الايجار

القاعدة (٤٥٨)

المبدأ (٥١٣) التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر

جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر

يحل محله فيها .

المحكمة

" التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه
والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها
ويكون بهذه المثابة بهما أو مبه لحق المستأجر بهما لما اذا كان
هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل "

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

القاعدة (٤٥٩)

المبدأ (٥١٤) التنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة

الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته .

المبدأ (٥٩٥) التنازل عن الإيجار لا ينفذ في حق المؤجر

إلا من وقت إعلانه به أو من وقت قبوله له .

المحكمة

" والتنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته فيتعين اتباع الإجراءات التي تخضع لها الحوالة في القانون المدني في نطاق الحدود التي لا تتعارض مع التظيم التشريعي لعقد الإيجار فلا يصير النزول نافذاً في حق المؤجر وفق المادة ٣٠٥ من القانون المدني إلا من وقت إعلانه به أو من وقت قبوله له .

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

القاعدة (٤٦٠)

المبدأ (٥٩٦) ثبت موافقة المالك ضمناً على تنازل المستأجر

الأصل عن الإيجار - أثره - اعتبار المتنازل له هو المستأجر

للعين - حق المستأجر الجديد في تأجير العين من الباطن خلال

فترة إقامته الموقوتة بالخارج .

المحكمة

إذ كان يبين من الذي قرره الحكم المطعون فيه أنه اتخذ من استلام وكيل الطاعنين الأجرة من المطعون عليه الثاني مباشرة دون

تحفظ دليلاً على موافقتهم على تنازل المستأجر الأصلي له عن الإيجار واعتباره هو المستأجر للعين ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . لما كان ما تقدم وكانت هذه الدفعة كافية لحمل قضاة الحكم ، فإن من حق المظعون عليه الناس ترتيبها عليها أن يؤجر العين من باطنه إلى المظعون عليها الأخيرة مدة إقامته الموقوتة بالخارج وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الظعن رقم ٤٠٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٢)

أثر التنازل عن الإيجار المصرح به .

القاعدة (٤٦١)

المبدأ (٥٩٧) يترتب على التنازل عن الإيجار المصرح به أن

يكون المستأجر من الباطن خلفاً للمستأجر الأصلي .

الحكم

الخلف الخامس هو من يطلق من سلفه شيئاً سواء كان هذا الشيء حقاً مبنياً على هذا الشيء . أما من يترتب له ابتداءً حق شخص فسيذمة شخص آخر فلا يكون خلفاً خاصاً له بل يكون دائناً . فالمستأجر ليس بخلف للمؤجر بل هو دائن له ، أما خلف المستأجر الأصلي هو المتنازل له عن الإيجار .

(الظعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

القاعدة (٤٦٢)

المبدأ (٥٩٨) تأجير المستأجر الاصلى جزء من العين
المؤجرة الى آخر من الباطن — تنازله من عقد الايجار الاصلى الى
مشتري الجدة — ثبوت تاريخ الايجار من الباطن وعلم مشتري
الجدة به — أثره — نفاذه في حقه باعتباره خلفا خاصا
للمستأجر الاصلى — لا يغير من ذلك تحرير المالك عقد ايجار
جديد مع مشتري الجدة *

المحكمة

اذ كان النزول من الايجار هو نقل المستأجر لجميع الحقوق
المتربة له على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر
في الغالب بيعا من المستأجر واردا على حقه في الانتفاع بالعين
المؤجرة ، وكان مشتري المتجر بوصفه متنازلا اليه بعد خلفا خاصا
لبائعه اعتبارا بأن المتجر ، وان كان في ذاته مجموعا من المال الا
انه بالنسبة الى مجموع مال البائع لا يخرج عن أن يكون منها معينة
وليس بجزء شائع في هذا المجموع ، وكان مفاد المادة ١٤٦ من
القانون المدني التي تقضى بأنه اذا انشا العقد التزامات شخصية
تتمثل بشئ انتقل بعد ذلك الى خلف خاص فان هذه الالتزامات
تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشئ ، اذا كانت
من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ .

للشيء أو محددة له فإن عقد الإيجار لا يعتبر من مستلزمات الشيء الذي ينتقل إلى الخلف وبالتالي لا تعتبر الطاعة وإن انتقل إليها نشاط الشحن والطريق من سلفها في هذا النشاط. مستقولة عن إيجار هذا السلف للمتحمات المطالب بإيجارها في هذه الحالة. وإذا خالف الحكم المظنون فيه هذا النظر فإنه يمكن فصل عما شابه من تصور قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحثه في أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/٢)

القاعدة (٤٦٣)

المبدأ (٥٩٩) التعازل من الإيجار . أثره . للمتعازل

اليه دعوى مباشرة في الرجوع على المؤجر بكل ما كان للمستأجر —
الأصل من حقوق في الأجاره .

الحكم

إذا كان التعازل من الإيجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الديون . فإن حقوق المستأجر والتزاماته تنقل إلى التعازل اليه ومن ثم يثبت لهذا الأخير الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجاره التي حصل له التعازل فيها .

(الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٢)

الفصل الثالث

التأجير من الباطن والاحكام المتعلقة به

المقصود بالتأجير من الباطن

القاعدة (٤٦٤)

المبدأ (٦٠٠) يقصد بالتأجير من الباطن ، تأجير
المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل
ينطق عليه بينهما ويستوى في ذلك أن يكون التأجير من الباطن واردا
على العين المؤجرة كلها أو بعضها .

المحكمة

يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة العامة
بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء .
جعل ينطق عليه بينهما يستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على
العين المؤجرة كلها أو بعضها فاذا انعدم الدليل على وجود مثل
هذا الاتفاق بين المستأجر الاصلى ومن أشركه معه أو أحله محله
في الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو قامت آثاره في شك حصوله انتفى
التأجير من الباطن ، وإقامة الدليل يقع على عاتق الذي يدعيه . لما
كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون
فيه أن الطاعن أقام دعواه بالاخلا على . . . من أنه عقب وثيقة

المستأجر الأصلي ظلت زوجته المطعون عليها الاولى — ووالداه — المطعون عليهما الثاني والثالث مقيمين بالشقة ثم أجروا جزءاً منها الى المطعون عليه الرابع ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الاخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة وأقام معها ومع ذريبتها بالشقة وهو ما لم يجادل فيه الطاعن ، وأنه ليس هناك اتفاق قانوني على استغلال حق الاجارة أو على تقاضى مقابل عنها ، فان ذلك كاف لنفي واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن اقامة الدليل عليها .

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/٢١)

الفرق بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

القاعدة (٤٦٥)

المبدأ (٦٠١) . التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيه ، أما التأجير من الباطن فلا يمدو أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستأجر ذاته .

الحكم

التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته

المرتبه على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه
المطالبة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما اذا كان هذا التنازل
بمقابل أو بدون مقابل — أما التأجير من الباطن فلا يعدو الامر فيه
أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستأجر ذاته واستتباط القرائن
التي تفرق بينهما من اطلاقات محكمة الموضوع بشروط أن يكون له سند
من الأوراق ومؤديا الى النتيجة التي بنى عليها . .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

آثار عقد الايجار من الباطن وما يترتب من علاقات

القاعدة (٤٦٦)

المبدأ (٦٠٢) طبقاً للمادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدس يترتب
على الايجار من الباطن ، أن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر
الأصلي خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلي ، وتسرى على العلاقة
بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من
الباطن .

المحكمة

ان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدس أنه في الايجار من
الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام
عقد الايجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا

العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الاصلى والمستأجر مسن الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الاخر علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا في شئ واحد هو الاجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الاصلى من الاجرة من وقت انذار المؤجر له عن المدة التي طلى الانذار ، على نحو ما فصلت فيه المادة ٥٩٧ مدنى ، أما سائر الحقوق والالتزامات الاخرى الناشئة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الاصلى ، ولا ينشئ عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الايجار من الباطن بالتأجير من الباطن ، الا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن بعد صامه دون تحفظ أو استوفى الاجرة من المستأجر مسن الباطن دون تحفظ .

(الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠)

القاعدة (٤٦٧)

المبدأ (٦٠٣) الايجار من الباطن — لا ينشئ علاقة

مباشرة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن لا فيما يتعلق

باستيفاء الاجرة .

المحكمة

الاصل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عقد
الايجار من الباطن لا يندس * علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن
والمؤجر الأصلي لا تعد أم التعاقد بينهما الا في حدود ما تقضى به
المادتان ٥٩٦ و ٥٩٧ من القانون المدني خاصة بالاجرة حتى ولو
كان مصوحاً للمستأجر بالتأجير من الباطن •

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٤٦٨)

المبدأ (٦٠٤) التأجير من الباطن المقصود به تأجير المستأجر
حقوق الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه
بينهما • الا يواء أو الاستضافة لا تعد تأجيراً من الباطن مهما طال
أمد ما عيب اثبات التأجير من الباطن وقومته على عاتق المؤجر طال السبب
الاغلاء •

الحكم

المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد • هو المعنى
المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين
المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكون
التأجير وارداً على العين المؤجرة اذ قامت اثارة من شك في حصوله
انطى التأجير من الباطن ويترتب على ذلك الا يواء أو الاستضافة لا تعد
تأجيراً من الباطن مهما طال أمد ما واثباته الدليل واضمحلت

التأجير من الباطن انما يقع على عاتق المؤجر طالب الاخلاء .
(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩)

القاعدة (٤٦٩)

المبدأ (٦٠٥) الايجار من الباطن يرد على حق المستأجر
الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يسوغ للمستأجر من الباطن
التحلل من التزاماته قبل المستأجر الأصلي بدعوى أنه ممنوع من
التأجير من الباطن .

الحكم

اذ كان الايجار من الباطن هو ايجار جديد يعقد بين المستأجر
الأصلي والمستأجر من الباطن ، ويورد على حق الأول في الانتفاع
بالعين ، وهو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه ، حتى ولو تم هذا
العقد خالفاً للصانع متفق عليه في الايجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر
والمستأجر الأصلي وحتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها ، ويضمن
على المستأجر من الباطن تبعاً لذلك أن يوفى بالتزاماته قبل المستأجر
الأصلي ما دام هذا الأخير من جانبه قد نفذ التزاماته ، ولا يحسب
لأول أن يتسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن ، لما كان ذلك
وكان الطاعن لم يدع أن المظنون عليه قد أدخل بالتزاماته تجاهه
ومنها تكليفه من الانتفاع بالمكان المؤجر ، فيكون غير منتج ادعاء الطاعن
أن عقد الايجار الأصلي يتضمن منعاً من التأجير من الباطن بغرض صحة

هذا الادعاء ، ولا يسوغ له التحلل من التزاماته الناشئة عن الاطفاق المبرم بينه وبين المطعون عليه .

(الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١٥)

القاعدة (٤٧٠)

المبدأ (٦٠٦) عقد الايجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي الا بصدد استيفاء الأجرة من وقت انذاره وتقوم العلاقة المباشرة اذا قبل المؤجر الأصلي الايجار من الباطن أو قبض الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مفاد المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ من القانون المدني أنه في الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويصير على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي الا في شيء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة وقت انذار المؤجر له عن المدّة التي تلحق الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ، ولا ينشئ عقد

الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن الا اذا قبل المؤجر الأصلي الايجار من الباطن دون تحفظ أيضا ، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المالك الجديد للعقار انما استأدى الأجرة من الطاعنين لا بوصفه مستأجر من الباطن بل بوصفه مستأجرا أصليا بناء على العقد بين اللذين أبرمهما معه ، مما يتضمن جحدا من المالك الجديد له ، في ايجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون ، فان الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب اذا لم يمتد قبل المطعون عليه • المستأجر الأصلي — بالمبالغ التي دفعها الطاعن — المستأجر من الباطن — للمالك الجديد •

(الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١٥)

القاعدة (٤٧١)

المبدأ (٦٠٧) عقد الايجار من الباطن — نفاذه في حق

المؤجر الأصلي متى تم صحيحا باذن منه — عدم جواز تعرضه للمستأجر

من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة •

المحكمة

مؤدى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة

بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢

لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن أنه لا يجوز للمؤجر استعمال حقهم

في اخراج المستأجر الأصلي الا اذا أجاز العين من باطنه دون اذن

كتأبى منه ، مما مفاده انه يشترط لا يتفاد المستأجر من الباطن بحسب
البقاء في الحين أن يكون الإيجار من الباطن قد تم صحيحا بصدر
ذلك الاذن وفقا لحكام القانون ، وفي هذه الحالة الأخيرة تكون
الاجارة من الباطن نافذة في حق المؤجر فلا يملك الاخر التعرض
للمستأجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق ٢ جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

— إيجار الوقف من الباطن —

القاعدة (٤٧٢)

المبدأ (٦٠٨) اجارة الوقف ، تنازل المستأجر عن الإيجار أو

تأجيله من الباطن . لناظر الوقف طلب اخلائه من العين ولو كان

مأذونا له في ذلك . استعمال هذه الرخصة قاصرة على الوقف الخيري

دون الوقف الأهلي الذي زالت عنه هذه الصفة .

الحكم

مؤدى نص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة الثانية من
المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم
العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المضافة بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧
لسنة ١٩٥٣ أنه اذا أجر المستأجر الأهلي العين الموقوفة من الباطن
كلها أو بعضها أو تنازل عن الإيجار كان لناظر الوقف الحق في طلب
الاخلاء دون اعتداد يسبق الاذن بذلك من الباطن الصادر من

ناظر الوقف نفسه أو من ناظر سابق ، واذ صدر المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٢ المعمول به اعتباراً من ١٢/٢٦/١٩٥٢ في تاريخ لاحق لمدير قانون الغاء الوقف على غير الخيرات رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، وحدد مجال أعماله في اجارة الوقف ، وقصر مكنة الخيار على ناظر الوقف ، فان هذين الوصفين لا يصدقان وبوجه خاص الا على اجازة أعيان الأوقاف الخيرية دون الأوقاف الأهلية ، بعد أن زالت عن الوقف الأهلى صفته كوقف واعتبر منتهياً عملاً بالمادة الثانية من القانون آلف الذكر وبعد أن أصبح للناظر عليه صفة الحارس وفق المادة الخامسة منه المضافة بالقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ ، يهيد ذلك ما أوردته المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٢ من أن الأسباب التى دعت الى سن هذا التشريع هى أن " بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف وفى غيرها من الجهات التى خضعت لنظروها كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصداقة أو ارضاء للحزبية فلم يكونوا ينظرون الى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة فى أيديهم نظرتهم الى ممتلكاتهم الخاصة ، وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الاجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ثم يستغلونها استغلالاً فاحشاً فى بعض الأحيان ولهذا كان لا بد من العمل على تدارك هذه الأخطار باصدار تشريع يجيز فسخ عقود الاجار الصادرة من الأوقاف والتى وقع فيها تنازل أو ايجار من الباطن منعاً لاستغلال المواطنين من الوسطاء " ، لما كان ذلك ، وكان غير سائق بهذا المثابة ما ذهب اليه الحكم من الحماية التى أسبغها النص المشار اليه قصد بها حماية المستحقين

لأنه إنما استهدف حماية الوقف في حد ذاته بعد أن أصبح مقصورا على الوقف الخيري لأن العناية بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الأفسراد بأموالهم الخاصة ، لا يخبر من ذلك سريان أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة لأنها إنما تصرف الى عقود الايجار الخاصة بالوقف الخيري ، لما كان ما تقدم ، وكان للثابت أن المستحقين قد أقاموا الدعوى الرامنة استنادا الى مكتة الاخلاء المقررة بالقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ سالف الذكر رغم أن صفة الوقف كانت قد زالت عن عيين النزاع وأصبحت ملكا حرا نفاذا للمرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بأنها الوقف على غير الخيرات ، فان الدعوى تكون ولا سند لها من القاسون . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد انطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

— وفاة المستأجر الأصلي يؤدي الى انقضاء عقد المستأجر من الباطن .

القاعدة (٤٧٣)

المبدأ (٦٠٩) عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء

عقد الايجار الأصلي .

الحكم

لما كان المقرر ان عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء عقد الايجار الاصلى وكانت الطعنة تقيم دعواها على أساس أن المطعون

ضده كان يشغل الحجرة موضوع النزاع في مقابل عشرة جنيهات كان يدفعها شهريا للمستأجر السابق للمكتب واستمر في دفعها لها بعد وفاة المستأجر المذكور الى ان قام نزاع بينهما على أحقيته في شغل الحجرة بعد ان استأجرت المكتب من المالكه ، وأن المطعون ضده وقد حصل على حكم نهائي يرد حيازتها اليه فيحق لها مطالبته بمقابل الانتفاع ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن عقد استئجار الطاعة للمكتب لا يوجب أية التزامات قبل المطعون ضده لانه ليس طرفا فيه ، وأن الثابت من الأوراق ان كلا منهما يعتبر في حكم المستأجر الأصلي للمكان الذي تخصص به فعلا في شقة النزاع ، أو مشاركا مشاركة واقعية في المكتب وذلك دون أن يوضح أوجه استدلاله من أوراق الدعوى على ما خلص اليه في هذا الخصوص . أو يواجه ما أثارته الطاعة من دفاع جوهري مبناه انقضاء العلاقة الايجارية من الباطن التي كانت تربط المطعون ضده المذكور وقبام علاقة ايجارية جديدة بينهما وبين المالك ، لما كان ما تقدم فأن الحكم المطعون فيه يكون قد غابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٢٣٨ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

الفصل الرابع

ترك العين المؤجرة والأحكام المتعلقة به

— المقصود بترك العين المؤجرة والفرق بينه وبين التنازل عن
الايجار والايجار من الباطن .

القاعدة (٤٧٤)

المبدأ (٦١٠) يقصد بترك العين المؤجرة تخليص
المستأجر من العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقبلاً معه
وليس عليه التزام باسكانه وذلك دون تعاقد أو أية علاقة قانونية
بشأن الانقطاع بالعين .

المحكمة

انه وان كان الترك فى معنى المادة ٢٣ / ب من القانون ٥٢
لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين
والمستأجرين والمعمول به من ١٨ / ٨ / ١٩٦٩ ينصرف الى حالة تخليص
مستأجر العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقبلاً معه وليس عليه التزام
باسكانه دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الانقطاع بالعين ،
وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذى
يتعاقد مع آخر على أن يخلو له حق الانقطاع بالعين

كلها أو بعضها لقاء أجر معين أو على أن ينزل إليه عن حقوقه
والتراماته الناشئة من عقد الايجار وهما حالتا التأجير من الباطن
والنزول عن الايجار ، الا أنه لما كانت المادة ٧/٢ من القانون ١٢١
لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى ذكرت التأجير من الباطن
التي يقاس عليها حالة التنازل عن الايجار وفق المادة ١/٥٩٤ من
القانون المدني كمبرر للاخلاء دون أن تتضمن واقعة الترك المستى .
استحدثها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان اقتصار الحكم المطعون فيه
على نفى حصول التنازل عن الايجار لا مخالفة فيه للقانون ولا يبطو
على قصور في التسبيب ، ويكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من
أن ادارة المطعم عليه الرابح للعيادة كان لحساب ورثة المستأجر
الاصلي بما تعطى معه واقعة التنازل عن الايجار هو استخلاص سائغ
لما أورده من أقوال الشهود .

(حكم النقض — جلسة ١٠/٢٦/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٥٧٣)

ترك المستأجر العين المؤجرة نهائيا قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ .

القاعدة (٤٧٥)

المبدأ (٦١١) اذا ترك المستأجر العين المؤجرة نهائيا

قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (١٨/٨/١٩٦٩ تاريخ

نفاذ القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) فإنه لا محل لأعمال المادة ٢١ من

ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بالإتداد القانوني .

الحكم

إذا كانت دعوى الأخلاء قد رفعت في ١٩٦٩/٢/٥ ، وكان
البين من مدونات الحكم المطعون فيه تسلم الطاعنين بأن الطاعن
الأول — المستأجر — ترك شقة النزاع في شهر فبراير ١٩٦٩ تركاً
بهاثيا متخلياً عن العين المؤجرة الى منزل مملوك له فإنه لا محصل
للإستناد الى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — أيما
كان وجه الرأي في تفسير نطاقها — لعدم سريانها على واقعة
الدعوى .

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/٢٥)

القاعدة (٤٧٦)

المبدأ (٦١٢) تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن
العين المؤجرة يجوز أن يكون صريحاً أو ضمنياً ولا تثريب على المستأجر
أن هو لم ينقطع بالعين فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته .

المحكمة

تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن اجارة العين المؤجرة
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كما قد يكون صريحاً يصح أن يكون
ضمنياً بأن يتخذ موثقاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على أنصرف
قصده الى أحداث هذا الأثر القانوني كما أنه وإن كان من واجب المؤجر

تمكن المستأجر من الأنفاع بالشيء المؤجر إلا أنه لا يترتب على سبب
المستأجر أن هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه
المؤجر .

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/١٥)

الترك الذي يجيز للمقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة شرطه
ألا ينتهي المستأجر عقده مع المؤجر قبل الترك .

القاعدة (٤٧٧)

المبدأ (٦١٣) الترك الذي يجيز للمقيمين مع المستأجر البقاء

في العين المؤجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار في مفهوم المادة

٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ شرطه استمرار عقد إيجار التارك مع المؤجر

قائما فإذا انبى المستأجر العقد سقط حق المقيمين معه .

الحكم

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن
٠٠٠ لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا
بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى
الوفاة أو الترك " يدل أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مسع
المستأجر البقاء في العين المؤجرة وبالإمتداد القانوني للعقد فسي
مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء مسن
كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مسع

المؤجر قائما ، لما كان ذلك وكان مؤدى اتفاق زوج الطاعنة بمقتضى
الأصل فى عقد الإيجار مع المظعون عليها — المؤجرة — على انتهاء
العقد ، وسريان هذا الانهاء فى حق الطاعنة على النحو السابق
بيانه فى الرد على السبب الأول ، أنه لا يجوز لها التمسك بحكم المادة
٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سائلة البيان لأن ترك المستأجر
كان لانتهاء العقد بالاتفاق مع المؤجرة .

(الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

القاعدة (٤٧٨)

المبدأ (٦١٤) ترك العين المؤجرة فى مفهوم المادة ٢٩ من

القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود به التخلّى عن العين المؤجرة مسج

بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك • شرطه • استمرار عقد

الإيجار مع المؤجر قائما •

الحكم

النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن :
" لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى
فيه زوجه وأولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك
..... " يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن
الترك الذى يجوز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر والبقاء فى العيين
المؤجرة والانتفاع بالامتداد القانونى فى مفهوم هذه المادة هو الترك

الفعل من جانب المستأجر ويقصد التخلي عن العين المؤجرة مع بقاء
من كانوا يقومون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد اجارته مسج
المؤجر قائما •

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩)

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١٠)

(الطعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/١١)

القاعدة (٤٧٩)

المبدأ (٦١٥) تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عن
العين المؤجرة • جواز ان يكون صريحا أو ضمنيا • لا تشريب على
المستأجر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته •

الحكم

تعبر المستأجر عن ارادته في التخلي عن اجارة العين المؤجرة
— على ما جرى به قضا — هذه المحكمة — ما قد يكون صريحا يصح
ان يكون ضمنيا بان يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على
انصراف قصد الى احداث الاثر القانوني • كما انه وان كان واجب
المؤجر تمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر الا أنه لا تشريب على
المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه
المؤجر •

(الطعن رقم ١٤٨١ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

(الطعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢)
(الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/١١/٨)

القاعدة (٤٨٠)

المبدأ (٦٦٦) تحقيق الترك الذى استمسك به الطاعنان .

دفاع جوهرى . اغفال الحكم ، خطأ وقصور .

الحكم

الثابت فى الدعوى أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع به أولهما ترك شقة النزاع لزوجته الطاعنة الثانية تركا يوجب لها امتداد عقد الايجار وما كان تنازله لها عن الشقة بعد طلاقها الا تريد مسا هو كائن وتأمينها لها من أية منازعة مما تحدث من مطلقها — لما كان ذلك ، فان مقطع النزاع الساطع فى الدعوى يكون فى تحقيق الترك الذى استمسك به الطاعنان لان فى ثبوته أو تخلفه ما يوجب على محكمة الموضوع الحكم فى دعوى الاخلاء بقضاء دون تأخر وتلك هى سمة الدفاع الجوهرى ، واذا اغفل الحكم المطعون فيه عن أهمية هذا الدفاع ولم يقسطه حقه فى الرد أو التحقيق فقد أخطأ فى تطبيقه القاسون ودان عليه قصور أخل بحق الطاعنين فى الدفاع .

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩)

— ترك العين المؤجرة تستقل بتقديره محكمة الموضوع

القاعدة (٤٨١)

المبدأ (٦١٧) تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عن

اجارة العين المؤجرة ، جواز ان يكون صريحا أو ضمنيا استخلاص ذلك

من مسائل الواقع تستقل به محكمة الموضوع طالما أقامت قضاها على

أسباب سائفة تكفى لحمله .

الحكم

تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عن اجارة العين المؤجرة ، كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضميا بأن يتخذ موقفا لا تسدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر وأن استخلاص ثبوت أو نفي هذا التخلي من مسائل الواقع التي تستقل بتقديره محكمة الموضوع مما تقتض به من أدلة الدعوى ولا سلطان عليها في ذلك طالما أقامت قضاها على أسباب سائفة تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاها برفض الدعوى على ما أورده من أنه ... وهي أسباب سائفة بها أصلها الثابت في الاوراق ومن شأنها ان تؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها فان النقص لا يعدو أن يكون جدلا في تقدير الدليل مما لا يجوز اثره أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٧)

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

القاعدة (٤٨٢)

المبدأ (٦١٨) اذا كان لعقد ايجار المسكن طابع عائلي
يتعاقد فيه رب الأسرة ليقم بالعين مع باقي أفراد أسرته الا أن رب
الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه ، هو الطرف
الأصيل في العقد ولا يعتبر نائباً عنهم ، وان الزوجة لا تعد طرفاً
في عقد ايجار الصادر لمصلحة الزوج التزاماً بنسبة أثر العقد .

المبدأ (٦١٩) تعبر المستأجر عن أرادته في التخلي عن
أجرة العين كما قد يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً بأن يتخذ موقفاً
لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على أنصرف قصد . الى أحداث
هذا الاثر القانوني .

المبدأ (٦٢٠) تتحقق التخلي عن العين المؤجرة أو نفيه من
مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها فنسب
أحاطة القارئ بقوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

الاوراق — تحصل في ان الطاعن اقام علي المطعون ضدها الدعوى
التي قيدت اخيرا بوقم ١١٦٧ سنة ١٩٧٨ — مدنى كلى جنس —
القاهرة ، بطلب الحكم بطردها من الشقة المبيته بمحيفتها ، وقال في
بيانها انه استأجر تلك الشقة — بعقد — مؤرخ ١٩٦٦/٥/١١ واقامت
المطعون ضدها معه باعتبارها زوجته ، الا انه طلقها في مايو سنة
١٩٧٦ ، واذ كان يعمل لدى هيئة الامم المتحدة برومانيا ، واحصل
الى المعاش ، فقد عاد للإقامة الدائمة بأرض الوطن الا ان المطعون
ضدها رفضت ترك الشقة ، فأقام الدعوى • بتاريخ ١٩٧٨/١١/١٦
قضت محكمة الدرجة الاولى برفضها • استأنف الطاعن هذا الحكم
بالاستئناف رقم ٦٠٨٠ سنة ٩٥ ق القاهرة وفسى ١٩٧٩/١١/١٩
حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف • طعن الطاعن في هذا الحكم
بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة ابدت فيها الرأى بنقض الحكم ،
واذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ،
وفيها التزمت النيابة رأيا •

ثانيا : الحكم :

وحيث أن مما ينعاه الطاعن — على الحكم المطعون فيه الخطأ
في تطبيق القانون والقصور في التفسير وفي بيان ذلك يقول — أنه
تسكك أمام محكمة الموضوع بانتفاء تركه الشقة محل النزاع تركا نهائيا
لمطلقه المطعون ضدها ، وان اقامته بالخارج بسبب عمله كانت مؤقتة
بطبيعتها فلا يفترض تركه للعين في هذه الحالة واذ رتب الحكم على
أن اقامته بالخارج وسكن المطعون ضدها بالشقة يخولها الحق فسى

البقاء فيها باعتبارها مستأجرة أصلية مثله لتعاقد . كتاب عن أسوته فلا ينتهى العقد بالنسبة لها ، فانه يكون معيها بما يوجب بقضه .

وحيث ان هذا النعى سديد ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد ايجار المسكن يخضع للأصل العام المقرر فى المادة ١٥٢ من القانون المدنى ، فيقتصر أثره على طرفيه والخلف العام ، وانه ولئن كان لهذا العقد طابع عائلى يتعاقد فيه رب الأسرة ليقسم بالعين مع باقى أفراد أسوته ، الا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسوته المقيمين معه ، هو الطرف الأصيل فى العقد ، ولا يعتبر نائبا عنهم وان التوجة لا تعد طرفا فى عقد الايجار الصادر لمصلحة الزوج التزاما بنسبية أثره ، وان حقها فى الإقامة مستمد من حقها مقرونا بعلمته ، وهى استمرار العلاقة الزوجية بحيث اذا انقضت انتهت العلة فلا يبقى لها من سبيل على العين ، كما أن تمسك المستأجر عن أرادته فى التخلّى عن أجارة العين كما قد يكون مريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على أنصرف قصده الى أحداث هذا الأثر القانونى ، ولأن كان استخلاص تحقق هذا الشرط أو بغيره من مسائل الواقع الذى تستقبل محكمة الموضوع بتقديره ، الا أنه يشترط أن تقيم قضائها بشأنه على أسباب سائغة ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض دعوى الطلعن على ما حصله من أن " المستأنف — الطلعن — لم يقدم أى سند على ما ساقه مرسلا من أسباب — والثابت من صحيفة افتتاح دعواه الأصلية أنه كان يقيم بالخارج — ولم يكن يقيم بعين النزاع سوى طلبته المستأنف فيها " المطعون فيها " .

باعتبارها أصلا مستأجرة أصلية مظه تماما عندما تعاقدا كئائب عن أسرته وقد كانت زوجة له في ذلك الحين ، ومن ثم لا ينتهى العقد بالنسبة لها عند تركه العين واقامته بعيدا مع زوجته الثانية ، وإنما يظل العقد نافذا بالنسبة للمستأنف ضد ما مما يتعين معه بالتالى رفض الاستئناف وتأيد الحكم المستأنف لما سلف من أسباب ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ تطبيق القانون اذ أعتبر المطعون ضد ها مستأجرة أصلية استنادا الى أحكام النياية الضمنية ، كما أن مجسرة الطامن واقامته مؤقتا بالخارج ، لا تعنى حتما تركه العين المؤجسرة اذ لا تلازم بين الترك الذى عناء المشرع فى قوانين ايجار الأماكن ، وبين مجرد أقامة الطامن — المستأجر الأصل — بالخارج ، ولا يوضن ذلك بمفرده من قيام الأجرة الأصلية ان القانون لا يحرمه فى هذه الحالة من الاحتفاظ بمسكنه فى موطنه الأصل ، طالما لسم يثبت أنه قد تخلى فعلا صراحتا أو ضمنا عن أجارة العين المؤجسرة ، ولا يغير من ذلك تقرير الحكم أن الطامن لم يقدم أى مستند على مما ساقه مرسلان من أسباب ولما تقدم يتعين نقض الحكم ، بغير حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن وعلى أن يكون مع النقض الأحالة .

(الطعن رقم ١٤٩ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٣)

القاعدة (٤٨٣)

المبدأ (٦٦١) تعبر المستأجر عن ارادته فى التخلّى من

أجارة العين المؤجسرة كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ

موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده في احداث
هذا الاثر القانوني — واستخلاص تحقق هذا التخلي أو نفيه من مسائل
الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على
أسباب سائغة .

المبدأ (٦٢٢) مفادرة المستأجر الأصلي البلاد وسفره للخارج
بعد أن أسكن زوجته وأولاده بمسكن آخر خلاف العين التي كان
يستأجرها وتوقفه عن دفع ايجار العين المؤجرة الأولى وتركه زوجته
تستولي عليها بأمر من النيابة العامة وتحمل على حكم بتطبيقها منه
وأخر بثبوت غيبته وتعيينها وكيله له بعد اعلانه بأوراق الدعوى بالخارج
دون أن يطعن على أي من هذه الاجراءات بأى مطعن لا يعد تخلياً
منه من العين المؤجرة .

المحكمة

وحيث أن الطاعن يدعى بالسبب الثاني من أسباب الطعن على
الحكم المطعون فيه خطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال
وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه على أن عقد ايجار المطعون
ضده الأول ما زال قائماً لم ينته ورتب على ذلك بطلان عقد ايجار
الطاعن باعتباره لاحقاً لذلك العقد في حين أن أوراق الدعوى تقطع
بانها عقد ايجار المطعون ضده الاول وتخليه عن شقة النزاع بإرادته

اذ أنه غادر البلاد في ١٩٧١/٩/٤ بعد أن أسكن زوجته وأولاده بمسكن آخر وتوقف عن دفع أجرتها منذ ديسمبر سنة ١٩٧١ ولم يقدم بأي إجراء يحافظ به على حياته لها منذ هذا التاريخ حتى عاد إلى البلاد في ١٩٧٣/١٠/١٤ بل أن في تركه مطلقة تستولى على الشقة بأمر من النيابة الحامة وتحصل على حكم بتخليها منه وآخر بثبوت غيبته وتعيينها وكيلة له بعد إعلانه بأوراق الدعوى بالخارج دون أن يحرك ساكنا في الحفاظ على حقه في شقة النزاع أو يطعن على هذه الإجراءات بأي مطعن ما يؤيد تخليه عن الشقة واذ انتهى الحكم إلى خلاف ذلك فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .

وحيث أن هذا النعي مردود ، ذلك أن تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن اجارة العين المؤجرة ، كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضميا ، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده في احداث هذا الاثر القانوني ، وأن استخلاص تحقق هذا التخلي أو نفيه من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاها على أسباب سائفة لما كان ذلك وكان الطاعن قد اقتصر في دفاعه في هذا الخصوص والذي حوته مذكرته على أن المستأجر المطعون ضده الاول غادر البلاد نهائيا منذ ١٩٧١/٩/٤ وسافر إلى لبنان وترك بين النزاع لزوجته فانتقل عقد الايجار إلى الزوجة خصوصا ان الترخ امتد إلى عامين ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاها على ما أورده من أن " أوراق الدعوى خللت من أي دليل على أن مفادرة المستألف (المطعون ضده الاول) البلاد

كانت مفادرة نهائية ولا على تركه العين المؤجرة فان عقد استجباره لشقة النزاع يكون قائما ومنتجا لكافة الاثار ٠٠٠٠ ولما كان المقرر قانونا أنه لا يحق للمؤجر طبقا لما تقتضيه المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يؤجر العين لغير مستأجرها وأن يرم أكثر من عقد واحد عنها والا كانت العقود اللاحقة للعقد الاول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ولا يحق للمستأجر الجديد ولو كان حسن النية أن يزعم أنه صاحب حق في البقاء بها ومنع المستأجر الاصل من العودة اليها ٠٠٠ ولا يمكن القول بعد ذلك بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين يعقدين لانه لا يوجد الا واضح يد واحد هو المستأجر الاصل الذي بقيت يده فسي نظر القانون مستعرة على العين كما هو الشأن في المستأف الذي استأجر الشقة موضوع الدعوى بعقد لا زال قائما لم يفصح رضاء أو قضاء ولم يحكم بانهاؤه ولم يتم التنازل عنه منه بل تؤكد وجوده واستقراره طبقا للثابت بالمستندات المقدمة في حافظه والمشار اليها من قبله لما كان ذلك وكانت الاوراق قد خلت من أي دليل على احتجازه أكثر من مسكن في بلد واحد بدون مقتضى فانه يكون على حق في طلب تكمينه من شقة النزاع وتسليمها اليه وكف منازعة المستأف عليه له فيها دون الطعن الى ما ورد بذكره المستأف عليه الثاني (الطاعن) من أوجه دفاعه لا تقوم على أساس قانوني صحيح ولا يساندها الواقع ٠٠ "وهي أسباب ماثغة لها أصلها الثالث بالاوراق ومن شأنها أن تؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها الحكم من نفى تغلي المطعون ضده الاول عنه اجارة عين النزاع وتتضمن الرد على دفاع الطاعن ، فان ما يشوه في

سبب النقص لا يعدو أن يكون مجادلة في تقدير محكمة الموضوع للدلالة
بخفية الوصول الى نتيجة أخرى غير التي أخذت بهذا المحكمة وهو مما
لا يجوز أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٣٨٠ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

القاعدة (٤٨٤)

المبدأ (٦٢٣) تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عن
العين المؤجرة كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمليا بأن يتخذ
موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصد التخلي
أحداث هذا الأمر القانوني %

المبدأ (٦٢٤) عدم انقضاء المستأجر بالعين المؤجرة لا يعد
دليلاً على تخليه عنها ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر .

المبدأ (٦٢٥) إخطار المستأجر للمحل التجاري مصلحة
الضرائب يتوقف نشاطه التجاري بالمحل المؤجر له لا يعد بذاته دليلاً
على تخليه عنه .

الحكم

وحيث أن مما ينهأ الطاعن بالأسباب الثلاثة الأولى للمطعن على
الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال وفي بيان
ذلك يقول أن الثابت من الأوراق أن الطاعن استأجر عين النزاع بمقدار

مؤرخ ١٩٦٦/٢/٢٨ من السيدة / ٠٠٠٠ ، وهذا العقد يظل ساريا ومنتجا لاثاره ولو انتقلت الملكية الى المطعمون ضد ما طالما لم يثبت انقضاؤه رضاء أو قضاء ، فاذا كان المطعمون ضد ما لم يقدموا الدليل المثبت لانتفاء ذلك العقد وتسلم العين اليهما فان مفاد ذلك ان عقد الاجار المذكور ما زال ساريا ، وهو ما يؤيد الانذار المؤرخ ١٩٧٦/١٠/٧ الذى وجهته اليه المؤجرة بعدم سداد الاجرة لسواها غير أن الحكم المطعمون فيه خالف ذلك وقضى بطرده من عين النزاع تأسيسا على أنه تركها وتخلى عن حيازتها واستدل على ذلك الترك بأنه لم يثبت وضع يده على العين فى السنوات ٧٦ ، ٧٧ ، ١٩٧٨ ولم يقدم ايصالات سداد اجرتها فى تلك المدة ، وأنه أخطر مصلحة الضرائب ومديرية التأمين بتوقف نشاطه وهو قرائن لا تؤدى الى ما استخلصه الحكم منها ، هذا الى أن الأوراق خلت مما يفيد حصول الاضرار المقر به .

وحيث أن هذا النعى شديد ، ذلك انه وان كان تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلّى عن اجارة العين المؤجرة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمينا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى ، كما أنه وان كان من واجب المؤجر تكوين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر الا أنه لا يترتب على المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر ، ولئن كان تقدير القرائن من مسائل الواقع التى تستقـل بتقديرها محكمة الموضوع الا أنها اذا أوردت أسبابا لاثبات القرينة

أو نفيها فإن هذه الأسباب تخضع لرقابة محكمة النقض لما كان ذلك هـ
وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بطرد الطاعن من محل النزاع
على ما قرره من أن " ٠٠٠ الثابت من المستندات المقدمة وتقرير
الخبر المقدم فيها أن المستأنف عليه (الطاعن) لم يثبت سند وضع
يده على عين النزاع بوصفه مستأجرا لها في المدة من ١٩٧٥ حتى
١٩٧٩ ذلك أن صورة عقد الأيجار المقدمة منه بتاريخ ١٩٦٦/٢/٨
والترخيص بتاريخ ١٩٦٧/٤/٢٩ وإيصالات سداد الأجرة في سنة
١٩٦٩ وإيصالات سداد رسوم التفتيش في ١٩٧٥/٣/١١ ثم فسى
١٩٧٩/١/٢٧ دون أن يثبت سند وضع يده عليها في السنوات ٧٦ هـ
٧٧ هـ ٧٨ وهو أمر يؤيده دفاع المستأنف (المطعون ضدهما) وما
ثبت من مستند اتبهما المقدمة في الدعوى أنه كان قد ترك محل النزاع
في تلك السنوات وبأمر نشاطه في محل آخر مقابل له ثم عاد السيسى
اغتناب محل النزاع في سنة ١٩٧٩ بدليل إخطاره مصلحة الضرائب
ومد بيرة التموين بتوقفه عن مباشرة نشاطه الأمر الذى تكون معه دعوى
المستأنفين (المطعون ضدهما) صحيحة وثابتة هـ ويتعين القضاء لهما
بأنطرد المستأنف عليه (الطاعن) من المحل المبين بصحيفة افتتاح
الدعوى وتسليمه خالها مما يشغله ٠٠٠ " وكان البين من تقرير الخبر
المودع صورته الرسمية بملف الطاعن أن الطاعن تقدم بإيصالات سداد
رسوم التفتيش عن محل النزاع في المدة من سنة ١٩٦٨ حتى سنة ١٩٧٨
وأن الخبر قد انتهى إلى أن الطاعن يضع يده على الدكان مسن
١٩٦٦/٦/٢٨ وظل يضع يده عليه ويستغله بموجب الترخيص الصادر
إليه وكان التوقف عن مواولة النشاط التجارى لا يؤدى بطريق السبـ

الى اعتباره تخليا عن العين المؤجرة ومنها لعقد ايجارها ، وكسان
الحكم المطعون فيه قد استدل على أن الطاعن لم يثبت سند وضع يده
على عين النزاع بوصفه مستأجرا لها فى المدة من سنة ١٩٧٥ حتى
١٩٧٩ على نحو ما سبق بيانه ، فان استخلاصه يكون غير سائغ لا بتاتاه
على قرائن ليس من شأنها أن تؤدى عقلا الى ما انتهى اليه من تخلى
الطعن عن محل النزاع ، كما أن الحكم لم يستظهر انتهاء عقد ايجار
ذلك المحل بالطرق المقررة قانونا ، .بالاضافة الى أن استدلاله بأن
الطاعن قد أخطر بالتوقف عن النشاط التجارى بمحل النزاع لا دليل
عليه فى الاوراق ولا يؤدى بالضرورة الى انتهاء عقد الايجار بما يكون معه
الحكم المطعون فيه مشوبا بالفساد فى الاستدلال بما أدى به الى
مخالفة القانون .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لمبحث باقى
أوجه الطعن .

(الطعن رقم ١٤٨١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

الفصل الخامس

أمثلة مما لا يعد إيجارا من الباطن أو تنازلا
من العين المؤجرة أو تركها وما يعد كذلك

— مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت مغادرة نهائية لا يعد تخلها من
العين المؤجرة •

• القاعدة (٤٨٥)

المبدأ (٦٢٦) مغادرة المستأجرة الأصلية الديار المصرية
مغادرة نهائية أو مؤقتة وانحسار الجنسية المصرية عنها بسبب أو لآخر
لا أثر له على قيام الأجرة الأصلية أو الإيجار من الباطن الذي عقدت به
قبل المغادرة •

الحكم

إذا كانت الأجرة من الباطن خال التصريح بها في عقد الإيجار .
الأصلى تنفذ في حق المؤجر أو من يمثله أو يخلفه دون حاجة لقبوله ،
وكان بقاء المستأجر الأصلى في العين أو مبارحته لها ليس له من أثر
على امتداد الأجرة الأصلية واستمرارها ، فإن مغادرة المطعون عليها
الثانية — المستأجرة الأصلية — الديار المصرية مغادرة نهائية أو
مؤقتة وانحسار الجنسية المصرية عنها بسبب أو لآخر لا يوهن من قيام
الأجرة الأصلية كما لا يؤثر على الأجرة من الباطن ، طالما حصلت
الأجرة من الباطن قبل ذلك وتمت سليمة •

(الظعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق. — جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٤٨٦)

المبدأ (٦٢٧) مفادورة المستأجر للبلاد ولو كانت مفادورة

نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفادورة المستأجر للبلاد وليسو
كانت مفادورة نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة ينهى العلاقة
الإيجارية ما دام لم يفصح عن إرادته في إنهاء العقد .

(الظعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٤٩ ق. — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعدة (٤٨٧)

المبدأ (٦٢٨) استخلاص الحكم من إقامة المستأجر بالخارج

واقامة أمصاره بالعين المؤجرة يعد تجاوزا منه لنطاق التصريح المخول

له بالتأجير من الباطن إلى التنازل عن الإيجار يعد فسادا ففس

الاستدلال .

الحكم

وحيث أن مما ينهاه الظعن على الحكم المطعون فيه الفساد ففس
الاستدلال وفي بيان ذلك يقول أن الحكم استدلال على تنازله عن

الايجار والتخلي عن العين المؤجرة للغير ، بهجرته للولايات المتحدة الأمريكية واقامة اصهاره بالعين المؤجرة في حين أن كلا الأمرين لا يؤدي الى التنازل عن الايجار سيما أن عقد الايجار يخوله التأجير من الباطن ، ولم يبين الحكم أن اقامة اصهاره بالعين كانت لحسابهم ولهمت لحسابه كمستأجرين من الباطن أو على سبيل الاستضافة مما يعيب الحكم بالفساد في الاستدلال .

وحيث ان النعمى في محله ، ذلك أن التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان هذا التنازل مقابل أو بدون مقابل ، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستأجر ذاته — ولئن كان الاصل في استنباط القرائن أنها من اطلاقات محكمة الموضوع الا انه يشترط أن يكون استنباطها سائغا ، وأن يكون استدلال الحكم له سند من الأوراق ومنه ان النتيجة التي بنى عليها قضاءه لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه ذلك على تخلف عن الطاعن من شقة النزاع والتنازل عن ايجارها للغير يسفره الى الولايات المتحدة لهجره نهائيه استمرت طوال سبع سنوات انقطع خلالها عن الإقامة بالشقة المؤجرة ، التي أحل اصهاره محله فيها يستغلونها في اقامتهم وفي تأجيرها للغير ، وكانت هذه الوقائع بمجرد ما لا يبعد تنازل الطاعن عن الشقة لأصهاره ، ولا تستقيم مع سبق الترخيص للطاعن بالتأجير من الباطن ، ولما دلل على تنازله عن الايجار لمجرد عدم أقامته بالعين المؤجرة ، دون أن يبين الحكم كيف أفسدت

الأوراق أو أقوال شاهدى المطعون عليها التي أوردتها هذا المعنى ودون أن يبين أن إقامة أسفار الطاعن بالعين واستغلالها كان متجاوزا لنطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن إلى التنازل عن الإيجار له حسابهم وليست لحسابه • لما كان ما تقدم • وكانت الوقائع التي استغلها منها الحكم تنازل الطاعن عن عقد الإيجار لا تؤدي إلى ما استخلصه منها • وكان التنازل عن الإيجار هو الواقعة التي أقام عليها الحكم قضاءه فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه على أن يكون مع النقص الأحالة •

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

القاعدة (٤٨٨)

المبدأ (٦٢٩) استلجار أحد الأجهزة الحكومية لعين

مؤينه وانقضاء الشخصية المعلومة لذلك الجهاز واعتباره فرعا من فروع

الوزارة التابع لها ووجود جهاز آخر تابع لنفس الوزارة في العين المؤجرة

لا يعد تنازلا عن الإيجار •

المبدأ (٦٣٠) الاسعاف الطبي أصبح يدا من أول يوليو

سنة ١٩٦٦ جهازا من أجهزة وزارة الصحة ولم تعد له شخصية اعتبارية

مستقلة عن مجالس المحافظات المستولة عن ادارته مما مؤداه أن مراكز

الاسعاف قد انقضت شخصيتها الاعتبارية وأصبحت فرعا من أجهزة وزارة

الصحة فإذا تخلت عن عين النزاع الى قسم الملاريا التابع أيضا لوزارة
الصحة تكون شخصية المستأجر لم يطرأ عليها أى تغيير .

الحكم

وحيث ان ما ينهأ الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة
القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم أقام
قضاه على أن لجمعية الاسعاف الطبى بأبى المطامر شخصية معنوية
مستقلة من وزارة الصحة وما يتبعها من وحدات طبية وان اخلاء
العين المؤجرة يعتبر تركا لها وان اشغال قسم الملاريا التابع لوزارة
الصحة لتلك العين يكون بغیر سند ورتب الحكم على ذلك قضاه
بالاخلاء فى حين أن القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٦ قد صدر فى أول مايو
سنة ١٩٦٦ وعمل به وفقا للمادة الخامسة منه بدءا من أول يوليو سنة
١٩٦٦ مما ترتب عليه زوال الشخصية المعنوية لجمعية الاسعاف الخيرية
 واصبحت جهازا من اجهزة مديريات الشؤون الصحية بالمحافظات على
 غرار قسم الملاريا ومثالا ، فإذا ما أخلت العين المؤجرة وحل محلها
 قسم الملاريا وكلاهما وحدتان فى هيكل ادارى واحد تابع لمجلس
 محافظة البحيرة فانه لا محل والحالة هذه الاستناد الى الفقرة (ب)
 من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذا أقام الحكم
 المطعون فيه قضاه على أن جمعية الاسعاف بأبى المطامر ما زالت
 تحتفظ بشخصيتها الاعتبارية فتعتبر من أشخاص القانون استقلالاً ولم
 يحن ببحث اثر صدور القانون سالف البيان على بقاء أو انقضاء تلك
 الشخصية ورتب على ذلك قضاه بالاخلاء فانه يكون معنيا بالقصور فى

التسبيب الذى جره الى الخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن النعى فى محله ذلك أن النعى فى المادة الأولى من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٦ على أنه " يكون الاسعاف الطبى من الموافق التى تتولاها الدولة وتضم مراكز ووحدات الاسعاف الطبى بالمحافظات بموارد ما المالية وموجوداتها الى مجالس المحافظات التى تقع فى نطاقها . . . وتكون مجالس المحافظات هى المسئولة عن ادارة مراكز ووحدات الاسعاف الطبى الواقعة فى نطاقها . وذلك فى حدود السياسة العامة لوزارة الصحة فى هذا الشأن ، والنعى فى المادة الثانية منه على أنه " . . . يعين فى وزارة الصحة . . . العاملون بمراكز ووحدات الاسعاف الطبى الذين كانوا قائلين بالعمل بها وقت العمل بهذا القانون ، وما تلى ذلك من صدور قرار وزير الصحة رقم ١٤ لسنة ١٩٦٧ بتعيين العاملين بمراكز ووحدات الاسعاف الطبى فى وزارة الصحة ، يدل على أن الاسعاف الطبى قد أصبح بدأ من أول يوليو سنة ١٩٦٦ — تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر جهازاً من أجهزة وزارة الصحة ، تتولى ادارته والافاق عليه ، ولم يعد له شخصية اعتبارية مستقلة عن مجالس المحافظات المسئولة عن ادارته فى حدود السياسة العامة لوزارة الصحة وهو ما أفصحت عنه المذكورة الايضاحية لذلك القانون من أنه لما كان هذا الوضع يحتاج الى تغيير جذرى بمعنى أن يصبح الاسعاف الطبى من مسئوليات الدولة وأن يعاد تنظيمه تنظيمياً شاملاً بحيث يؤدى أعلى مستوى الخدمات المرجوة منه لئلا ينهار ، فقد كان من الضروري أن يصبح جهازاً من أجهزة مديريات الشؤون الصحية بالمحافظات تتولى ادارته والافاق عليه ،

شأنه في ذلك شأن وحدات الوقاية والعلاج " مما مؤداه أن مراكز الاسعاف الطبي أصبحت لا تعدو وحدة اداية ينظمها هيكل اداري يضم وحدات متعددة ومتدرجة على سلمه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التفت عن بحث أثر صدور ذلك القانون على بقاء أو انقضاء الشخصية الاعتبارية لمركز الاسعاف الطبي سالف البيان وكان مفاد ما أورد ، أنه أضفى الشخصية الاعتبارية على ذلك المركز دون أن يبين السند القانوني لما انتهى اليه فان من شأن ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يجهل بالاسباب التي قام عليها قضاءه ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيقه لأحكام القانون ويكون معنيا بالقصور هذا الى أنه لما كان من المقرر في القضاء الاداري أنه قد يكون من فروع الدولة ما ليس له الشخصية الاعتبارية كالأوزارات والمصالح التي لم يمنحها القانون تلك الشخصية الاعتبارية . والاصل عندئذ أن يمثل الدولة كل وزير في الشؤون المتعلقة بوزارته وذلك بالتطبيق للاصول العامة باعتباره المتولى الاشراف على شؤون وزارته والمسئول عنها والذي يقوم بتفويض السياسة العامة للحكومة فيها ، وكان قد ترتب على صدور القانون سالف البيان زوال الشخصية الاعتبارية للاسعاف الطبي وصيرورته من المرافق التي تتولى ادارة وحداته المحافظة الواقعة في نطاقها ، وذلك في حدود السياسة العامة لوزارة الصحة في هذا الشأن ، فانه أصبح لا يعد وحدة أو فرعا من مكونات وزارة الصحة وليس له استقلال ذاتي فاذا ما رؤى نقله من مقره الى مكان آخر واحلال فرعا آخر في المكان الذي يشغله فانه لا يعد تركا للمكان المؤجر أو تنازلا عنه باعتبار أن كليهما وحدتان تابعتان لذات الجهة الادارية

والتي تترخص وحدها تحقيقا للمصلحة العامة التي تتفياها بتنظيم ادارتها والمرافق التابعة لها ، لما كان ذلك وكان قسم الملازيم الذي حل محل مركز الاسعاف الطبي في العين المؤجرة هو أيضا من أجهزة وزارة الصحة ، فان شخصية المستأجر لم يظراً عليها أى تغيير وبالتالي لا يعتبر قسم الملازيم من الغير بالنسبة لمركز الاسعاف الطبي في حكم الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر اذا تركه المستأجر للغير بغير اذن كتابي صريح من المالك ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ونقض بالاخلاء على سند من أن لجمعية الاسعاف الطبي شخصية اعتبارية مستقلة عن وزارة الصحة فانه يكون قد خالف القانون .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه . .

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم فانه يتعين الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى .

(الطعن رقم ١٠٦٧ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٢/٢٧/١٩٨٠)

المشاركة في الاستقلال لا يعد تخلوا عن العين المؤجرة

القاعدة (٤٨٩)

المبدأ (٦٣١) يجوز للمستأجر أن يدخل معه شركاء فسي

استغلال العين المؤجرة بشرط أن تكون الشركة حقيقية وليست صورية

دون أن يعد ذلك تأجيراً من الباطن سواء أكان ذلك في محل تجارى
أو صناعى أو فى مكتب معد لممارسة مهنة أو حرفة .

المحكمة

مؤدى الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة
١٩٤٧ أن الحظر الوارد بها مقصور على تأجير العين المؤجرة ممن
الباطن وما يأخذ حكمه من التنازل عنها للغير ، أما فيما عدا ذلك
فإن المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة بسائر أوجه الانتفاع المقررة
اتفاقاً أو قانوناً ، ولما كان الإيجار من الباطن عقداً يؤجر به المستأجر
الأصلى منفعة العين المؤجرة له إلى آخره بأن يلتزم حيال هذا الآخر
بضمانه من الانتفاع بتلك العين — كلها أو بعضها — مدة معينة
لقاباً أجر معلوم يؤديه المستأجر من الباطن إليه ، وكان التنازل عن
الإيجار عقداً يحيل المستأجر الأصلى بموجبه حقوقه والتزاماته المتعلقة
بالعين المؤجرة والمستعدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها مما
مؤداه أن محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة وأنه
يترتب عليهما خروج هذه المنفعة التى كان يربتها عقد الإيجار الأصلى
للمستأجر الأصلى — من حوزة هذا الآخر ودخولها فى حوزة آخر
سواء هو المستأجر من الباطن والمتنازل إليه وكانت الشركة عقداً يلتزم
بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى يتقدم
حصه من مال أو من عمل لا تقسام ما ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو
خسارة ، مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس المال المشترك

من مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول على ربح يسوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا العدى وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء بعد قيام الشركة لنشاطهم المشترك في عين يستأجرهما أحد هم لانقضاء التلازم بين قيام الشركة ووجود مثل تلك العين أو تحقق ذلك النشاط فيها ، لما كان ذلك فان قيام مستأجر العين باشتراك آخر معه في النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر لانتفاع بالعين فهيما اجرت من اجله ٠٠٠ دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين من حقه فى الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها الى شريكه فى الموضوع المالى بأى طريق من طرق التخلي — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الايجار لانقضاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد الى الغير .

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

— أقامة المستأجر شركة مع غيره فى العين المؤجرة لا تعد تخليا عن حق انتفاعه بالعين .

(القاعدة (٤٩٠)

المبدأ (٦٣٢) أقامة المستأجر شركة مع غيره فى العين المؤجرة

اعتبار الشريك فى حكم المستأجر . عدم اعتبار ذلك تخليا عن الانتفاع

بالعين • بقاء عقد الايجار قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت
بدليل آخر تخليه عنه للغير •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قيام مستأجر العين بأشراك
آخرين معه في النشاط المالي والصنفي الذي يباشره فيها عن طريق
تكوين شركة بينهم • لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر
لانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأسماله المستثمر
حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك
ويكون شأن هؤلاء • الشركاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر
دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين من حقه في
الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه في المشروع المالي بأي
طريق من طرق التخلي — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا من
الاجار — لانتهاء مقتضى ذلك قانونا • بل يظل عقد ايجار العين
على حاله قائما لصالح المستأجر وحده • ما لم يثبت بدليل آخر تخليه
من حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى الغير بأية صورة من صور التخلي

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

— يعتبر المستأجر قد تخلى عن حق الانتفاع بالعين في حالة تخرجه
من الشركة التي شاركته في الانتفاع بالعين •

المبدأ (٦٣٣) ايجار " ايجار الاماكن " عقد اثار العقيد

" شركة " تخارج المستأجر من الشركة التى اقامها بالعين المؤجرة

أثره وجوب العودة الى الانفراد بمنفعتها • تخليه عن حقوقه فيها

الى الشركة التى تخارج منها أو لاحد الشركاء • اعتباره احد مسير

الترك التى تجيز للمؤجر طلب الأخلاء •

الحكم

بالتخارج يتعين على المستأجر أن يعود الى الانفراد بمنفعة

العين المؤجرة فاذا ما ثبت أنه تخلى عن حقوقه فيها الى الغير ، ولو

كان هذا الغير هو الشركة التى تخارج منها أو أحد الشركاء فيها ،

فان هذا التخلي تقوم به إحدى صور الترك الذى يجيز للمؤجر طلب

اخلاء العين عملاً بالمادة ٢٣ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

المنطبق على واقعة الدعوى •

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٤٧ ق ش جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

القاعدة (٤٩٢)

المبدأ (٦٣٤) تكليف المستأجر لآخر بإدارة المقيى المنشئ

فى المكان المؤجر مع التزام الأخير بتسليمه اليه فور طلبه لا يعد تنازلاً

عن الايجار •

الحكم

اذ كان البين من الاتفاق أن المطعون عليها الأولى — المستأجرة الأصلية — ناطت تشغيل وإدارة المقهى بشروط معينة والترم هذا الأخير بتسليمه فور طلبها ، بما مفاده أنه عقد إدارة واستغلال أو مشاركة من نوع خاص ، فإنه لا يعد إخلالا بالشروط المانع من التعاضل من الإيجار أن يتم ذلك بموجب عقد لم يدع بصورته .
(الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١)

— إقامة الزوج في مسكن آخر لزواجه من زوجة ثانية لا يعد تركا لمسكنه الأول .

القاعدة (٤٩٣)

المبدأ (٦٣٥) تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا ولا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته .

المبدأ (٦٣٦) إقامة الزوج في مسكن آخر لزواجه من زوجة ثانية ، القضاء باعتباره متخليا عن مسكنه الأصلي لنزوحته الأولى والزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لها خطأ في القانون .

الحكم

وحيث ان مما يعماه الطعن على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاء بالزام المطعون عليها الثانية بتحرير عقد إيجار للمطعون

عليها الأولى عن شقة النزاع على سند من أن عدم إقامته بها يتحقق به
معنى الترك المنصوص عليه في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ مما ينهى عقد إيجاره ، في حين أن الترك في معنى هذه
المادة هو تخلي المستأجر عن العين المؤجرة بقصد إنهاء العلاقة
الإيجارية بينه وبين المؤجر ، أما المفادرة المؤقتة فلا تعتبر تركا ،
وأن الثابت من الأوراق أنه تسك طوال مراحل الدعوى بمقتضى الإيجار
الصادر إليه من شقة النزاع ، وأنه حين أمرت النيابة العامة بتسكين
المطعون عليها الأولى بمفردها من الشقة أقام دعوى مستعجلة
لاسترداد حيازته لها ، وحكم له بذلك استئنافيا في الدعوى رقم
١٦٦٠ لسنة ١٩٧٥ مستأنف مستعجل القاهرة ، وتم تنفيذ هذا الحكم
باستلامه الشقة في ١١/٥/١٩٧٧ ، علاوة على انتظامه في دفع
أجرتها ، ومن ثم فإنه لا يصبح اعتباره تاركا للشقة ، وأذ خالف الحكم
المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى في محله ، ذلك أنه وإن كان تعبير
المستأجر عن إرادته في التخلي عن إيجارة العين المؤجرة — وعلى ما
جرى بقضا هذه المحكمة — كما قد يكون صريحا يضح أن يكون ضمنيا
بأن تتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على التصرف
قصده إلى أحداث هذا الأثر القانوني ، كما أنه وإن كان من واجب
المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، إلا أنه لا تترتب
على المستأجر أن هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته
تجاه المؤجر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه
على سند من أن الطاعن ترك شقة النزاع وأقام في شقة أخرى ، وأن
المستندات المقدمة منه لا تدل على إقامة المستأجر عليها الأولى في شقة .

النزاع ، وكان الثابت من حكم محكمة الدرجة الاولى أن اقامة الطاعنين في شقة أخرى إنما كان لزواجه زوجة ثانية ، وأنه لم يتخل للمطعون عليها الأولى عن شقة النزاع بصفة نهائية ، فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاء من اعتبار أن اقامة الطاعن في مسكن آخر يعتبر تخليا منه عن شقة النزاع الى المطعون عليها الأولى ، ينطوي على فساد في الاستدلال ، إذ ليس في ذلك ما يصح اتخاذه دليلا على اتجاه ارادة الطاعن الى التخلي عن الشقة التي يستأجرها ، الأمر الذي ترتب عليه خطأ الحكم في تطبيق القانون بما انتهى اليه من القضاء بالزام المطعون عليها الثانية بتحرير عقد اجار للمطعون عليها الأولى ، مما يتعين معه نقض الحكم لهذا السبب دون حاجة الى بحث باقي أسباب الطعن .

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/١٥)

الاستضافة مهما طال أمدها لا تعد تخليا عن العين المؤجرة

القاعدة (٤٩٤)

المبدأ (٦٣٧) الترخ في معنى المادة ٢٣ من القانون ٥٢

لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المبرر للاخلاء

ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة عنها لاخر لم يكن

مقيما بها معه وليس عليه التزام باسكانه فتخرج عنها الاستضافة مهما

طال أمدها .

الحكم

مدلول الترك في معنى المادة ٢٢ ب من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وليس ما جرى به قضاء هذه المحكمة ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقيما معه وليس عليه التزام باسكانه دون تعاقد بشأن الانقاع وكان الحكم قد استخلص ما قدم اليه من قرائن وأدلة أن المطعون ضده الأول لم يترك شقة النزاع بل ان له اقامة بها وان كانت غير متصلة وأصبح بما له من سلطة تقديرية أن اقامة المطعون عليها الثانية والثالث يعين النزاع اما تحت على سبيل الاستضافة بعد وفاة زوج المطعون عليها التي تربطها بالمطعون ضده الأول بوصفه خالها أملت عليه استضافتها دون أن يتخلل من عين النزاع واذا كانت هذه الاستضافة مهما طال أمد ها لا تصبح الاخلاء طالما أن المطعون ضده الأول لم يترك العين المؤجرة فان الحكم يكون قد طبق صحيح القانون .

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

— الاستضافة تكون بخير مقابل أما الايجار من الباطن فيكون بمقابل

القاعدة (٤٩٥)

المبدأ (٦٣٨) المقصود بالتأجير من الباطن قيام المستأجر

- الأصل بالتأجير حقه كاملا أو بعضه في الانقاع بالعين المؤجرة اليه الى
آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما .

المبدأ (٦٣٩) يقصد بالأيواء أو الاستضافة أن يستنزل
المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو
طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة ، شريطة أن يظل
المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها .

الحكم

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن
إيجار الأماكن وتظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان للمؤجر
الحق فى طلب اخلاء العين المؤجرة اذا أجرها المستأجر من الباطن
بغير اذن كتابى صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن فى
هذا الصدد هو المعنى المراد به فى الشريعة العلة أى قيام
المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملا أو بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة
اليه الى آخر فى مقابل أجره يتفق عليها بينهما ، وكان يقصد بالأيواء
أو الاستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة
متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة ،
شريطة أن يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها
فان ما يتذرع به الطاعن من نفي لصلة الخوالة التى تربط بين المظمون
عليها وبين الشخص الذى شغل الشقة — أيا كان وجه الحق فيها —
لا غناء فيه لجواز ايواء من تربطه بالمستأجر صداقة وثيقة .

(الطعن رقم ٧٣٦ لسنة ٨٤٤ . — جلسة ١٩٧٨/٣/١٥)

القاعدة (٤٩٦)

المبدأ (٦٤٠) الايواء أو الاستضافة لا تعتبر ايجار من الباطن

يوجب الأخلاء .

الحكم

حيث أن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق
الطعن في أن الطاعن أقام على المطعون ضد مما طالبا الحكم باخلاء
الشقة المبنية بصحيفة الدعوى وتسليمها إذ أجروا من الباطن للمطعون
ضده الثاني وأحيلت للتحقيق وانتهى إلى رفض طلب الاخلاء لأن
المطعون ضده الاول ما زال منتظما شخصيا بالعين الموجودة وأنه لم
يتركها وأن اقامته بها لم تنقطع نهائيا وإن إقامة المطعون ضده الثاني
بها لا يعدو أن تكون مجرد ايواء له واستضافة اعدمت معها كل علاقة
ايجارية ومن ثم فقد التقى مبرر الاخلاء ويكون النعى غير منتج ولما تقدم
يتمين رفض الطعن :

(الطعن رقم ١٣٧٧ لسنة ٤٨ في جلسة ٢٩ / ١٩٨٤)

— الإقامة المبنية على الايواء أو الاستضافة لا تعطى حق الاحتفاظ
بالمعين .

القاعدة (٤٩٧)

المبدأ (٦٤١) ايجار " ايجار الاماكن " الامتداد القانوني

لعقد الايجار .

إقامة الزوج مع زوجته بمسكن والدها المستأجر الاصلى اعتبار ذلك
من قبيل الايواء والاستضافة لا يعطيه حق الاحتفاظ بالعين لنفسه
بعد موت مستأجرها علة ذلك .

الحكم

وقد استقرت أحكام محكمة النقض لاعتبار الحالة ايواء واستضافة
الغير وليست تأجير من الباطن أو نزول من الاجارة فنصت على الآتى :
وجوب أن تكون اقامته بصفة عارضة مع المستأجر — بقاء الخبير
بعد ترك المستأجر العين هي تأجير من الباطن أو نزول من الاجار .
ويشترط فى الايواء والاستضافة الذى لا يعد تأجيرا من الباطن
شرطين :

أولا : انقضاء العلاقة الاجارية سواء بين الضيف والمستأجر أو بينه
وبين المؤجر وعدم دفع اجرة وان الايواء مبني على التسامح .
ثانيا : استمرار اقامة المستأجر فى العين المؤجرة حتى يعتبر الضيف
فى ضيافته حقا لانه اذا انقطع عن الاقامة فى العين المؤجرة
يعتبر بذلك انتهاء للعلاقة الاجارية .

ويذهب استاذنا الدكتور السنهورى الى أنه لا يغير من طبيعة
الايواء أن يسهم الضيف فى دفع اجرة العين ما دامت هذه المساهمة
لا يقصد بها أن تكون طريقة لاستغلال العين المؤجرة اليه .

(الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠)

القاعدة (٤٩٨)

المبدأ (٦٤٢) الساكن الذى ليس طرفا فى عقد الايجار ليس له حق قبل المؤجر ولو عاصرت المساكنة بداية الايجار طالما بقى عقد المستأجر الاصلى قائما ، ولا يملك المؤجر قبل انتهاء عقد المستأجر الاصلى أو فسخه أن يخلع على الساكن صفة المستأجر عن كامل العيين المؤجرة أو جزء منها والا عد ذلك ايجارا ثانيا وهو باطل مطلقا طبقا لما استقر عليه قضاء محكمة النقض .

الحكم

وحيث ان مما يباحه الطاعن بالسبب الاول والثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله والقصور فى التسبيب ، وفى بيانه يقول انه تعاقد على استئجار عين النزاع منذ سنة ١٩٦٩ بمقود متتالية لم يرد فيها ذكر للمطعون ضده الثانى الذى لم يشاركه السكنى بها منذ بدء العلاقة ايجارية أو اiban سريانها ، واذا أفضل الحكم المطعون فيه الرد على مستداته الدالة على هذا الدفاع الجوهرى ، وانتهى الى أن المطعون ضده الثانى يشاركه السكنى بعين النزاع ويرتب على ذلك قضاءه بالزام المالك المؤجر بتحرير عقد ايجار لصالح المطعون ضده الثانى عن جزء من شقة النزاع فانه يكون فضلا عن مخالفته للقانون وخطئه فى تطبيقه وتأويله قد شابه قصور فى التسبيب .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك أن عقد الأيجار كغيره من

العقد يخضع للقاعدة العامة الواردة في المادة ١٥٢ من القانون المدني
ويؤاها أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام والخاص في
الحدود التي بينها القانون فلا تتصرف الحقوق الناشئة عن التزامات
المتولدة منه إلا لعاقديه ، بحيث لا يسوغ القول بأن للمساكن — وهو
ليس طرفاً في عقد الإيجار — حقاً قبل المؤجر — ولو عاصرت المساكن بداية
الإيجار — طالما بقي عقد المستأجر الأصلي قائماً ، ولا يملك المؤجر
قبل انتهاء عقد المستأجر الأصلي أو فسخه أن يخلع على الساكن صفة
المستأجر عن كامل المدين المؤجرة أو جزء منها ولاعد ذلك إيجاراً ثانياً
وهو باطل مطلقاً طبقاً لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة في تفسير نص
المادة ١٦٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأعمالاً لصريح نص المادة ٢٤ من
القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٢ ، لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الإيجار
المودع صادر لصالح الطاعن وآخرين ليس من بينهم المطعون ضد الثاني
الذي لم يتخذ بأنه مستأجر أصلي وإنما اقتصر دعاه على مشاركة المستأجر
الأصلي — الطاعن — في سكنى شقة النزاع ومن ثم فلا يحق لـه
الاستئثار بعقد إيجار مستقل عن كل أو جزء من المدين المؤجرة للطاعن
طالما بقي عقد هذا الأخير سارياً ولو ارتضى المؤجر ذلك — وأن خالف
الحكم المطعون فيه صدق هذا النظر وذهب إلى أن المطعون ضد
الثاني يشارك الطاعن في غير النزاع مما يحق له أن يسأل المطعون
ضده الأول — المؤجر — بتحرير عقد لصالحه ، فإنه يكون قد خالف
القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب
الطعن .

(الطعن رقم ٤ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤ / ٣ / ٧)

القاعدة (٤٩٩)

المبدأ (٦٤٣) التأجير عن الباطن يجب أن يكون لقضاء
جمل مالى بعكس الاستضافة التى تكون بلا مقابل ويقع عبء اثبات
أن إقامة شخص مع المستأجر يعد من قبيل التأجير من الباطن وليس من
قبيل الاستضافة على عاقد المؤجر طالب الإخلاء .

المبدأ (٦٤٤) إقامة الزوج مع زوجته المستأجرة وانفصاله
بالسكنى معها تبطل حقها فى شغل السكن . اعتبار الحكم المطعون
فيه أن ذلك من قبيل الأيواء أو الاستضافة ولا يتعارض مع قوانين
الأحوال الشخصية . لا خطأ .

المبدأ (٦٤٥) وفاة المستأجر الأصلية فى ظل القاسون
١٢١ لسنة ١٩٤٧ يترتب عليه عدم التطبيق حكم المادة ٢١ ق ٥٢ لسنة
١٩٦٩ على واقعة الزواج .

الم

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فى
أحاطة القارئ بمحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى ٢٤٥٤ لسنة ١٩٧١ مدي أمام محكمة الأسكندرية الابتدائية ضد المظعون عليهم بطلب الحكم باخلاصهم من العين المؤجرة وتسليمها اليه خالية . وقال بيانا لها أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٤٣/٩/١ أستأجر منه ——— المظعون عليهم الثلاثة الأول " زوج الأولى ووالد الثاني والثالثة " شقة بالمنزل المملوك له الكائن بشارع وأقام بها حتى توفي في سنة ١٩٦١ ، ثم تبنى بها زوجته وولسدهاء — المظعون عليهم الثلاثة الأول — . وقد خالفوا شروط العقد وأجروها الى المظعون عليه الرابع رغم حظر التأجير من الباطن ، فقد أقسام الدعوى ، أجابت المظعون عليها الثالثة بأنها لم تؤجر شقة النزاع من الباطن وأنها تزوجت المظعون عليه الرابع الذي أقام معها منسدا زواجهما في ١٥/١١/١٩٦٤ . بتاريخ ٢٣/٣/١٩٧٢ حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤١٤ سنة ٢٨ ق الأسكندرية طالبا القضاء له بطلانها . بتاريخ ——— حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدست النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن . عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فأتت أنه جدير بالنظر . وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، يعرض الطاعن بالسببين الأول والثاني منها على الحكم المظعون فيه الخطأ في تطبيق

القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول ان الحكم اقام قضاءً على سند من أن المطعون عليه الرابع — وهو زوج المطعون عليها الثالثة — يقيم بلا أجر ، وأن اقامته بالعين هي بمثابة ايواء أو استضافة من جانب زوجته المطعون عليها الثالثة بصفتها مستأجرة أصلية بعد وفاة أبيها ، فلا يعد مستأجراً من الباطن ، في حين أن مفاد المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار لا يشترط فيه المقابل وقد يكون من العين كلها أو جزء منها ، وأن المقمود بالايواء والاستضافة هو الاقامة المؤقتة لأسباب عارضة وأن الشريعة الاسلمية توجب على الزوج أن يهيئ مسكن الزوجية لا أن تهيئ الزوجة له . هذا الى أن الفقرة ج من المادة ٢٣ سألقة الذكر تبرر طلب الاخلاء اذا استغنى المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف عقد الايجار أو تضر بالمؤجر ، وانقال الأعباء على العين صفا لا زدياد الأشخاص المقيمين بها من شأنه أن يضر المالك مما يعيب الحكم بالخطأ فسي تطبيق القانون والفساد في الاستدلال .

وحيث ان النسي مردود ، ذلك أن النص في المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٢ — المنطبقة على واقعة الدموي والمقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) (ب) اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير " يدل على أنه لا يجوز للمؤجر

إخراج المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية مادام قائما بالتزاماته
 إلا لأحد الأسباب التي يوجبها القانون من بينها أن يؤجر المستأجر
 لنفسه أو لغيره من باطنه بدون تصريح من المؤجر . ولما كان يقصد
 بالتأجير من الباطن في هذا الصدد المعنى المراد في الشريعة
 العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه الشيء
 آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، يستوى أن يكون التأجير من الباطن
 واردا على العين المؤجرة كلياً أو بعضها ، فإذا انعدم الدليل على
 وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو أحله
 محله في الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو قامت إثارة من شك في حصوله
 انتفى التأجير من الباطن ، وإقامة الدليل تقع على عاتق المؤجر الذي
 يدعيه . لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذاً من مدونات الحكم
 المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه بالإخلاص على سند من أنه عقيب
 وفاة المستأجر الأصلي ظلت زوجته المطعون عليها الأولى — وولداه
 — المطعون عليهما الثاني والثالثة — مقيمين بالشقة ، ثم أجبروا
 جزئياً منها إلى المطعون عليه الرابع . وكان الحكم الابتدائي المؤيد
 بالحكم المطعون فيه أسس قضاؤه برفض الدعوى على سند من أن
 المطعون عليه الأخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة وأقام معها ومعه
 ذويها بالشقة وهو ما لا يجادل فيه الطاعن ، وأنه ليس هناك من
 اتفاق قانوني على استغلال حق الإيجارة أو على تقاضي مقابل عنها ،
 فإن ذلك كاف لنبط واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن إقامة
 الدليل عليها . لما كان ما تقدم وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة
 أنه يشترط لاستيفاء الأجرة بعد وفاة المستأجر في ظل

العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر — الأصلي عند وفاته ، وكان الطاعن لا يحارض في إقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها في البقاء بها — بعدها ، وكان لعقد الايجار طابع عائلي وجماعي لا يشهد منه المنقطع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين — الاستثنائية استهدفا لحماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكنى بفرد ، بل ليعيش مع أفراد أسرته ولعن يقع عليهم عبء ايوائهم قانونيا أو أدبيا ، فان اقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى في جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع من حق زوجته وتابع لها فليس استمرارها في شقتها طالما بقيت هي فيها ، ومن ثم فان تكليف الحكم المطعون فيه لا إقامة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج — وليس الزوجة — هو الذي تفرض عليه الشريعة تهنيئه مسكن الزوجية لأن هذا الجدل فضلا عن خروجه عن متعلق الدعوى المائلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن ، فان اقامة الزوج في منزل أسرة زوجته لا يتنافى اليه — حسبما قرر الحكم — مع أحكام قوانين الأحوال الشخصية ، لما كان ما سلف وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه على أساس مخالفة شروط العقد وتأجير العين من الباطن الى المطعون عليه الرابع بدون اذن كتابي صريح منه وكان ما أشار اليه الطاعن عبرا في مذكرته الشارحة أمام محكمة الموضوع من أن المطعون عليه الرابع استمرأ الإقامة المجانية مع أهل زوجته وأنه يدخو مرتبه دون دفع الضرائب ويستهلك المياه

والمباني ، لا يفيد التصك على وجه صريح جازم بأن ابواء المطعمون عليه الرابع يعتبر اساءة استعمال العين المؤجر الى الحد الذي يخول طلب الاخلاء وفق الفقرة ج من المادة الثانية ألفة الذكر ، وهو أمر يخالف واقعاً لا يجوز له التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويكون النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال على غير أساس .

وحيث ان الطاعن يدعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفي بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءً على سند من أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ صريحة في استصدار عقد الايجار بالنسبة لأولاد المستأجر المتولى دون اشتراط اقامة مدة معينة بالنسبة لهم ، وأن شرط الإقامة مدة معينة مطلوب بالنسبة لأقارب الدرجة الثالثة ، والمطعمون عليه الرابع ليس من أولاد المستأجر الأصلي ولا من أقاربه فلا يشترط بالنسبة له الإقامة مع المستأجر الأصلي قبل وفاته ، في حين أن المادة ٣٧ من القانون المدني تنص على أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر والمطعمون عليه الرابع زوج المطعمون عليها الثالثة ابنة المستأجر الأصلي فيعتبر بهذه المثابة قريباً من الدرجة الأولى — بالنسبة للمستأجر الأصلي ، وكان يتعين اقامته معه قبل وفاته — مما يعيب الحكم بمخالفة القانون .

وحيث ان النعى غير منتج ، ذلك أنه لما كان البين من الأوراق أن واقعتى وفاة المستأجر الأصلي ثم زواج ابنته المطعمون عليها الثالثة

صادفتا محلّهما في غضون سنتي ١٩٦١ و ١٩٦٤ أي في ظل سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي لم يكن يتضمن نصاً مماثلاً للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الحكم الذي تقضى به هذه المادة ليس له من أثر رجعي فلا يسرى على واقعة النزاع . لما كان ذلك وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا بنى الحكم على دعامين كل منهما مستقلة عن الأخرى ، وكان يصح بناء الحكم على أحدها وحدها ، فإن النقص عليه في الدعامة الأخرى يكون — غير منتج . وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاؤه برفض دعوى الطاعن على سند من أن المطعون عليه الراجع لا يستلزم مستأجراً من الباطن ، وأن أقامته بالعين المؤجرة بطريق التبعيعة لزوجته المطعون عليها الثالثة ، وكان هذا كاف لحمل قضائه ، فإن النقص يكون غير منتج .

ولما تقدم بتعيين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/٢١)

القاعدة (٥٠٠)

المبدأ (٦٤٦) فساد في الاستدلال — مثال بشأن اثبات

واقعة تأجير من الباطن والفرق بينه وبين الاستضافة .

المحكمة

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التأجير من الباطن يستلزم أن يكون لقاء أجر يتقاضاه المستأجر الاصل من المستأجر من الباطن فلا يعد تأجيراً من الباطن استضافة المستأجر لاخر بالعين المؤجرة أو ايواؤه بها لمدة مؤقتة ، ولما كان البين من اقوال شامدى المطعون ضدها الاولى أمام محكمة اول درجة ومحضر الشكوى رقم ١٦٨/٤٤٥ ادارى مصر الجديدة ، أنها ليست اكثر من اثبات تواجد ثلاث طلبه بشقة النزاع ، وأنهم يحتفظون بمفتاح الشقة ، ولم يشهد أحد بترك الطاعة للشقة ، أو بوجود اتفاق بينها وبينهم على استئجارهم الشقة منها لقاء أجر معين .

لما كان ذلك ، فانه وان كان تقدير اقوال الشهود واستخلاص الواقع منها مما تستقل به محكمة الموضوع الا أن ذلك مرهون بأن يكون استخلاصها سائفاً ولا خروج فيه عما تحمله تلك الاقوال ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ثبوت تأجير الطاعة لشقة النزاع من الباطن الى ثلاثة طلبه ، استنادا الى ما ورد بمحضر الشكوى الادارى سالفه الذكر من حيازتهم لمفتاح الشقة ، والى طول استضافتهم بها ، واعتبار الخطاب المقدم من الطاعة — للتدليل على استضافة الطلبة المقيمين بها — خطاباً مبطلاً لخدمة الدعوى ، وكانت هذه الوقائع بذاتها لا تؤدى الى اثبات توافر عناصر التأجير من الباطن . فان الحكم اذ قضى باخلاء الطاعة من شقة النزاع استنادا الى تأجيرها من الباطن يكون معيباً بالفساد فى الاستدلال مما يستوجب نقضه ..

(الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥)

لا يكتسب الضيف حقاً من بقائه في العين المؤجرة

القاعدة (٥٠١)

المبدأ (٦٤٧) لا يملك المؤجر بإرادته وحده أن يجعل
الضيف مستأجراً ثانياً إلى جانب المستأجر الأصلي ويضيف إليه نفس
مقد الإيجار ما دام المستأجر الأصلي في قابل لهذا التغيير .

المبدأ (٦٤٨) انقضاء الضيف بالعين المؤجرة مرتبط بانقضاء
المستأجر الأصلي بها فإذا انقضى انقضاء المستأجر بالعين المؤجرة
سواءً بالفناء أو بالتروك انتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين
المؤجرة دون سند .

المحكمة

الأيواء بطريق الاستضافة في ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما تلاه من أحكام القانون المدني المعمول به اعتباراً من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وللذين أبرم عقد إيجار العين مثار النزاع أقيم الطعن في ظلهما يقوم على انقضاء العلاقة التعاقدية سواءً بين المستأجر وبين ضيفه أو بين الأخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجراً مع المستأجر الذي أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق في الانقضاء بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه إنما هي على سبيل التسامح منه إن شاء أبقي عليها وإن شاء أنبأها بخير التزام عليه

فهي متفرقة عن انتفاع المستأجر بالعين ومربطة باستمراره في هذا الانتفاع بنفسه فإذا انقضى انتفاعه سواء بالوفاء أو بتركه العين انتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين المؤجرة دون سند ومن ثم يجوز إخلاؤه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيف في العين المؤجرة مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع إذ لا يملك المؤجر بأن يبرأ منه وحده • تغيير أحكام عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر بأن يضيف إلى هذا الآخر في الحق المتولد من العقد شخصاً آخر معه مستأجر ثان ما دام المستأجر غير قابل لهذا التغيير •

(الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعدة (٥٠٢)

المبدأ (٦٤٩) إقامة الضيف بالعين المؤجرة مهما طالبت

لا تكسبه حقاً في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصل
لها أو وفاته •

الحكم

إذا كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطامن بشأن قيام علاقة إيجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وأنكر عليه هذا الحق على سند من أن إقامة الطامن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فإنها لا تعقب مهما طال أمد ما إلى مساكنة تعطيه الحق في الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هذا

الاخير ، وكان هذا الذى اقام عليه الحكم قضاؤه ، ينطق وصحيح القانون ذلك أنه وقد ثبت بعدونات الحكم أن اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الاصلى لها وان مالك العقار قد اذن بهذه الإقامة وذلك على سبيل التسامح الذى لا يكسب الضيف حقا مهما طال الامد ، فانه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هذا النحو ان يدعى لنفسه حقا عليها فى مواجهة اولاد المستأجر مقتصرا قيام علاقة إيجارية .

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٥)

المشاركة السكنية مع المستأجر ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

القاعدة (٥٠٣)

المبدأ (٦٥٠) المشاركة السكنية مع المستأجر يجب أن تكون

منذ بدء الإيجاره حتى يكون للمشارك حق البقاء على العين المؤجرة

ولو تركها المستأجر الذى أبرم العقد باسمه ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

المساكنه التى لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن أو

التأزل عن الإيجار فى معنى المادة ٢/ب من القانون رقم ١٢١

لسنة ١٩٤٧ — تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإيجاره ،

وطالما لم تنقطع إقامة المشاركين بالعين للمؤجره ، فانه يحق لهم

بهذه الصفة البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد والانتفاع
بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون اشتراط استمرار اقامة المستأجر
الذي أبرم العقد باسمه في العين المؤجرة .

(الظعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٢٨/١/٢٥)

المشاركين في السكن منذ بدء الاجارة من حقهم الاستمرار في الانتفاع
بالعين المؤجرة .

القاعدة (٥٠٤)

المبدأ (٦٥١) المشاركون للمستأجر في سكني العسك

المؤجرة منذ بدء الاجارة من حقهم الاستمرار في الانتفاع بالعين
المؤجرة سواء وافق المستأجر الأملي والمؤجر على ذلك أم لا .

المحكمة

جرت قضاة هذه المحكمة على أحقية المشاركين للمستأجر في سكني
العين منذ بدء الاجارة في الاستمرار بالانتفاع بها دون أن يحق
للمستأجر أو المؤجر إجبارهم على اخلائها .

(الظعن رقم ٣٢٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/١)

القاعدة (٥٠٥)

المبدأ (٦٥٢) المساكنة التي تنشئ للمنطعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب إلى الدرجة الثالثة حقا في البقاء في العين المؤجرة رغم ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصولها منذ بسد الإيجار واستمرارها دون انقطاع حتى الترك أو الوفاة .

المساكنة التي تنشئ للمنطعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار اليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ — حقا في البقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصولها منذ بسد الإيجار واستمرارها دون انقطاع بحيث إذا ما توافرت للمساكن فأنها ترتب له حق البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام استمرار إقامة المستأجر الأصلي فيها ، وأنه ولئن كان المستأجر الأصلي لا يعد نائبا عن المساكين المقيمين معه في استئجار العين إلا أن ذلك لا يحول دون استمرار عقد الإيجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه للعين ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد في المادة ٢١ سالفه البيان فئات أقارب مستأجر عين للمساكن ممن يحق لهم الاستناد إلى مساكنهم له كي يعتد عقد الإيجار لمصلحتهم بعد وفاته أو تركه للعين ، ذلك لأن النص عليهم في التشريع سالف البيان أو في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفي حق من عداهم في التصكك بالمساكنة وما رتبته القانون عليها من استمرارها في الحالين سالفتي الذكر لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون

والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار باسم
مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة .

المحكمة

وحيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم
٢٧٩٠ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى اسكندرية ضد الطامن والمطعون عليه
الثانى للحكم بإخلافهما من العين المبينة بصحيفة الدعوى وقال ببيان
لذلك انه بموجب عقد ايجار مؤرخ ١٩٧١/٩/١٣ أجر تلك العين الى
المطعون عليه الثانى الا أنه قام بتركها للطامن على خلاف العظمى
الوارد بحقد الايجار فاقام دعواه . أحالت المحكمة الدعوى السيسى
التحقيق وبعد اجرائه حكمت برفض الدعوى استأنف المطعون عليه الأول
الحكم المستأنف رقم ١٥٥ سنة ٢٤ ق اسكندرية بتاريخ ١٦/١٢/٧٦
قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وإخلاء الطامن طمناً
الطامن في هذا الحكم بطريق النقض وقد تمت النيابة العامة مذكورة
أبدت فيها الراى بنقض الحكم المطعون فيه . عرض الطعن على هذه
المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة
رأبها .

وحيث أن ما يدعى الطامن على الحكم المطعون فيه الخطأ في
تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه على
الطامن ليس طرّفًا في العلاقة الاىضورية القائمة بين المطعون عليهما
ولا يمكن اعتباره كذلك أخذاً بنظرية النيابة الضمنية لان العلاقة

بينه وبين المطعون عليه الثاني لم تكن تسمح بقيام هذه النيابة كما لم يثبت أن أحدهما يقول الآخر — في حين أنه لا يشترط لقيام النيابة الضمنية أن يكون النائب عاقلاً للطرف الآخر أو أن يكون قريباً له — بل يكفي لقيامها أن تكون هناك إقامة ومسكنة من يد^١ الأيجار واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بالرغم من ثبوت تلك الإقامة والمسكنة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى في محله ذلك أنه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المسكنة التي تنشأ للمطعون بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ — حقاً في البقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصولها منذ يد^٢ الأيجار واستمرارها دون انقطاع بحيث إذا ما توافرت للمساكن فأنها ترتب له حق البقاء في المبنى طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام استمرار إقامة المستأجر الأصلي فيها . وأنه ولئن كان المستأجر الأصلي لا يعد نائباً عن المساكين المقيمين معه في استئجار العين إلا أن ذلك لا يحوّل دون استمرار عقد الأيجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه للعين ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدّد في المادة ٢١ سائلة البهان فئات أقارب مستأجر عين للمساكن ممن يحق لهم الاستناد إلى مساكنهم لكي يمتد عقد الأيجار لمصلحتهم بعد وفاته أو تركه للعين . ذلك لأن النص عليهم في التشريع سالف البهان أو في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يفي حق من عداهم في التمسك بالمسكنة وما رتبته القانون عليها من استمرارها في الحالتين سالفتي الذكر

لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد صك في دفاعه أيام محكمة الموضوع بحقه في البقاء ففسى العين كمستأجر لها وذلك باعتباره مساكناً — منذ بدء الإيجار — للمطعون عليه الثاني المستأجر الأصلي لها . وأنه استمر بعد ترك هذا الأخير لها مقبياً بها إقامة مستقرة ودون انقطاع وهو ما أنهى به بالمستندات المقدمة منه فضلاً عن أقوال الشهود وكان البين مسن مدونات الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه على أن صلة الطاعن بالمستأجر لا تسمح بقيام نيابة بينهما وأن أحدهما لا يعمل الآخر ورتب على ذلك أن إقامة الطاعن هي من قبيل الإيواء الذي لا يرتب له حق في البقاء بالعين ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه .

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

انقطاع الساكن مع المستأجر الأصلي منذ بدء الإيجار عن الإقامة ففسى العين — آخره — انتهاء العلاقة بينه وبين المؤجر .

القاعدة (٥٠٦)

البدا (٦٥٣) انقطاع الساكن المعاصر لبدا التعاقد من

الأقامة في العين المؤجرة واستلاله بالمسكن في مكان آخر يترتب عليه
انتهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر فان ماد اليها وتركها
المستأجر الأملى فلا يحق لمسأكة التمسك بعودة هذه العلاقة بعد
انقضائها توصلا للبقاء في العين المؤجرة .

الحكم

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فليس
أحاطة القارئ بمفحوى الحكم وظروفه .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما بين من الحكم المطعون فيه وسائر
أوراق الطعن — تتحصل في أن الطاعة وآخرين أقاموا الدعوى رقم
٢٩٥٧ لسنة ١٩٧١ لدى جنوب القاهرة الابتدائية ضد المطعون
عليهما بطلب الحكم باخلاص الشقة استئجار أولهما وتسليمها إليهم ،
وقالوا شرحا لها أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٥٤/١٢/٧ استأجر
المطعون عليه الأول من الطاعة وشقيقها — مورثها ومورث باقى
المدعين — الدور الرابع من العمارة رقم ٢ بشارع رشدى بمصر
الجديدة وضمن فى العقد على حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن
الايجار الا بتصريح كتابى من المالك ، واذا خالف المطعون عليه
المذكور هذا الشرط وأجر عين النزاع من الباطن للمطعون عليها الثانية
دون الحصول على إذن كتابى منهم بذلك فقد أقاموا الدعوى ، ويتأريخ

١٩٦٩/١٢/٢٨ حكمت المحكمة بأحالة الدعوى الى التحقيق لتثبت الطاعة وباقى المالك أن المطعون عليه الأول أجر عين النزاع من الباطن للمطعون عليها الثانية بدون اذن منهم ، واذ انحصرت ملكية العقار فى الطاعة ودفع المطعون عليهما بانقطاع سبب الخصومة حكمت المحكمة فى ١٩٧٠/٥/٢٤ برفض الدفع وبأحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات الواقعة المحددة بمنطوق الحكم السابق ، وبعد باع شهسود الطرفين عادت وحكمت فى ١٩٧٢/٢/٢٦ برفض الدعوى استأنفت الطاعة هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٦٨٥ لسنة ٨٩ ق القاهرة الغاء والحكم لها بالطلبات ، بتاريخ ١٩٧٣/٥/٢٠ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف ، طعنتم الطاعة فى هذا الحكم بطريق النقض .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان مما تنهأ الطاعة على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك نقول أن الحكم أسنى قضاءه على أن أقامت المطعون عليها الثانية فى العين المؤجرة كانت معاصرة لبدء العلاقة الايجارية وأنها استمرت دون انقطاع حتى انتقل المطعون عليه الاول الى مسكن آخر فى مارس ١٩٦٧ فيحقق لها البقاء فى العين باعتبارها مستأجرة أصلية وأنه فضلا عن ذلك فقد استوفت أقامتها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ خلص الى هذه النتيجة دون اللجوء الى ما قدمته أمام محكمة الاستئناف من مستندات تقطع فى إقامة المطعون عليها الثانية فى مسكن آخر خلال سبتي ١٩٦٥ و ١٩٦٦ السابقتين على ترك المطعون عليه

الأول لعين النزاع وهو ما تنفى به شروط أعمال أثر المساكنة التى يتعين استمرارها دون انقطاع من بدء الايجار حتى ترك المستأجر الأصلى للعين كما يتخلف شرط الإقامة لمدة سنة المحددة فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • وأذ لم يشر الحكم الى هذه المستندات أو يمحسبها أو يبحث فى دلالتها رغم جوهريتها • فإنه يكون معيباً بالقصور فى التبرير •

وحيث ان النعى فى محله • ذلك أنه لئن كان لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة فى تقدير القرائن القضائية واطراح ما لا ترى الأخذ به منها • الا أن ذلك مشروط — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بأن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها بحيث اذا بان أنها لم تطلع عليها وبالتالي لم تبحثها فان حكمها يكون قاصراً قصوراً يبطله • لما كان ذلك وكانت الطاعة قد تصكّت أمام محكمة الاستئناف بأقرار وكيل المطعون عليها الثانية فى محضر معاون محكمة المنصورة الابتدائية المحرر بتاريخ ١٩٦٥/١/٢٥ فى القضية رقم ٦ لمسنة ١٩٦٣ كلى أحوال شخصية المنصورة بأقامتها فى العنوان الذى شهدا عليه شاهد الطاعة والمناير لعين النزاع • كما تصكّت بتوقيــــــــــــــــع المطعون عليها المذكورة على قائمة جرد تركه زوجها المحررة بسذات العنوان فى ١٩٦٦/٣/٢٣ بمعرفة معاون المحكمة المختص • وبطلب النيابة العامة بجلسة ١٩٦٨/٤/٢٣ إحالة القضية الى محكمة القاهرة الابتدائية لأقامة الرصية — المطعون عليها الثانية — بالعنوان المشار اليه ومردود قرار الاحالة بناءً على ذلك • وأخيراً بما هو ثابت من اجابة البواب — شاهد الطاعة — وعلى الاعلان الموجه الى

المطعون عليها الثانية في هذا العنوان بتاريخ ١٩٦٨/١٠/٢٦
بتركها الاقامة فيه منذ سنة ونصف أى في وقت معاصر لذلك الذى تخلى
فيه المطعون عليه الأول — المستأجر الأصيل — عن عين النزاع
وقدمت الطاعة تأييداً لهذا الدفاع صوراً رسمية من محضر معاون محكمة
المنصورة المؤرخ ١٩٦٥/١/٢٥ وقائمة جرد تركه الزوج المطعون عليها
الثانية المؤرخة ١٩٦٦/٣/٢٣ ومحضر جلسة ١٩٦٨/٤/٢٣ فى
القضية رقم ٦ لسنة ١٩٦٣ كلى أحوال شخصية المنصورة وورقة الاعلان
الموجه الى المطعون عليها الثانية فى ١٩٦٨/١٠/٢٦ فى القضية
رقم ١٤٥ لسنة ١٩٦٨ — مصر الجديدة — وكانت هذه المستندات
تفيد أن المطعون عليها الثانية كانت تقم بالعمارة التى يقوم بحراستها
شاهد الطاعة — البواب ٥٥٥ ٥٥٥ ٥٥٥ فى الفترة مابين
١٩٦٥/١/٢٥ الى ما بعد ١٩٦٦/٣/٢٣ وهى واقعة لها تأثيرها
على تحديد مدى استيفاء المطعون عليها الثانية لشروط اعتبارها
مستأجرة أصلية ومنها ثبوت عدم تغليبها عن الاقامة بالعين المؤجرة
لأى فترة باعتبار أن انقطاع المساكن المعاصر لهذا التعاقد عن الاقامة
فى العين المؤجرة واستغلاله بالسكنى فى مكان آخر يترتب عليه انتفاء
العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر فان عاد اليها وتركها المستأجر
الأصيل فلا يحق لمساكنه التصك بعودة هذه العلاقة بعد انقضاءها
توصلاً للبقاء فى العين المؤجرة كما أنها تؤثر فى بيان مدى توافر
شروط الاقامة لمدة سنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون رقم
٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان هذا الأساسان هما اللذين أقامت عليهما
— المطعون عليها الثانية حقها فى ابقاء فى العين المؤجرة بعد تسرك

المستأجر الأصلي لها ، فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه على سند من تحققهما دون ايراد أية اشارة الى تلك المستندات بما يفيد اطلاع المحكمة عليها ودون التفات الى ما لها من مدلول مؤثر على توافر عناصر الدعوى ، ويكون قد شابه القصور في التسبيب مما يستوجب نقضه دون حاجة لمبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/١٨)

القاعدة (٥٠٥)

المبدأ (٦٥٤) انقطاع الساكن مع المستأجر الأصلي منذ

بدء الايجار عن الإقامة في العين يترتب عليه انتهاء العلاقة بينه وبين

المؤجر .

الحكم

يشترط للاعتداد بالمساكنة في مفهوم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بتظيم علاقة المؤجرين والمستأجرين — خلافا للتأجير من الباطن والتعازل من الأيجار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة معاصرة المساكنة لعقد ايجار المسكن ، وعدم انقطاعها منذ ابتدائها وذلك تأكيداً للطابع العائلي للعقد ، كما اتجهت اليه رغبة المستأجر في سند التعاقد من جهة واعرابها من افراد عائلته من استصاكه بما أتاحه لهم التأجير من حق الإقامة معه في ذلك المسكن من جهة أخرى مما يؤداه انه اذا قطع المساكن صلته بالمسكن باتخاذ نفسه مسكناً

آخر مستقلا عن مسكن ذلك المستأجر فانه يعتبر مسقطا لحقه السابق بأرادته ومنهيا بالتالى لصفته التى كانت تجيز له العودة — بعد ذلك — كان شأنه شأن الأجنبى عنه الذى لا يملك المستأجر امكانه معه فيه سوا على سبيل التعاؤل الجزئى عن الاجارة أو التأجير من الباطن الا بأن كتابى من المالك .

(الطعن رقم ٤٩٠ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٨٠/١/١٩)

ما يعد من المشاركة السكنيه وما لا يعد

• القاعده (٥٠٨)

المبدأ (٦٥٥) لا زال عقد الايجار يتمتع بمبدأ نسبية العقد

واقترصاره على طرفيه فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة

منه الا الى عاقديه ولا يسوغ القول بان العقيمين مع المستأجر يعتبرون

مستأجرين أصليين اخذا بأحكام النيابة الضمنية المحررافا عن المبدأ

العامه فى نسبية أثر العقد وانما تمتعهم بالاقامة فى العين كان قياما

من المستأجر بالتراتبات وواجبات اديه وفكرة المشاركة السكنيه التى تنشئ

حقا للبقاء فى العين للمتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المشار

اليهم بالمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن صيدا

اقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الايجار الا أن كل اقامة بالعين

منذ بدء الايجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنيه •

— ان النص في المادة ١٥٢ من القانون المدني على أنه " لا يترتب العقد التزاما في ذمة الخير ولكن يجوز أن يكسبه حقا " يدل على أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع بما يقتضى أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين في الحدود التي بينها القانون ، فلا تصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه الا الى عاقديه ، ولئن كان لعقد ايجار الأمان طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراعى له ايوانهم الذين لا تتربط في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الا على في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصلي والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النهاية الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم في نهاية الايجار أو بعده وإنما تمتصهم بالاقامة في العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتخفيف والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تجوز فكرة المجاز القانوني على أساس النهاية الضمنية هذا الى أن المساكنة التي تنشأ حقا للبقاء في العين للمتضمنين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار اليهم بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ اقامتهم بالعين

مع المستأجر منذ بدء الإيجار إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية .

المحكمة

ملاحظة : نذكر ضمنى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها لدى أحاطة القارئ بقوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تحصل في أن المظنون ضدها أقامت الدعوى الابتدائية ٩٢٧/٩٣٥ جنوب القاهرة إيجارات — على الطاعن طالبة الحكم بإخلائه من الغرفة التي يشغلها بالشقة المبيعة بصحيفة الدعوى وتسليمها وقالت بيانا لدعواها ، أنه بموجب عقد — رُفِعَ ١٩٦٣/٤/١٩ استأجرت الشقة آنفة الذكر وأقامت بها ولما نقض الطاعن من أسوان إلى القاهرة استضافته وأمرته في إحدى غرف الشقة لحين حصوله على مسكن مستقل له ، واذ رفض إخلاء الغرفة بعد أن أخطرته بأنها استضافته فقد أقامت دعواها ، وفي ١٩٧٨/٣/١٤ حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنفت المظنون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٤٣٧ سنة ٩٥ ق القاهرة وفي ١٩٧٩/٥/٢٢ أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد سماع الشهود حكمت بتأخير طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقد تمت النيابة المذكورة

رأت فيها رفض الطعن ، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة
فحددت جلسة لنظرها ، وفيها التزيت النيابة رأيتها •

ثانيا : الحكم :

وحيث أن الطعن أقيم على سببين ، ينحى الطعن بالسبب
الأول والوجه الأول من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ
في تطبيق القانون والقصور في التسيب ، وفي بيان ذلك يقول ،
ان الحكم قضى بالاخلاء تأسيسا على أن إقامة الطاعن بحين النزاع
كانت على سبيل الايواء والاستضافة ، مستخلما — ذلك من تحرير
عقد ايجار باسم المطعون ضدها وذلك دون بيان تاريخ بدء هذه
الإقامة بالرغم من أن الطاعن دفع بأنه أقام بالعين منذ بدء الايجار
حتى تاريخ رفع الدعوى بينما تركتها المطعون ضدها وأقامت بمسكن
زوجها بما يعتبر معه مستأجرا أصليا ، اذ من المقرر أن الشخص لا
يستأجر المسكن لنفسه فحسب بل له ولأفراد أسرته الذين يعتبرون
مستأجرين أصليين واذا خالف الحكم هذا النظر واعتبر أن إقامة
الطاعن كانت على سبيل الايواء والاستضافة فانه يكون قد أخطأ فسي
تطبيق القانون وشابه القصور •

وحيث أن هذا النقص مردود ، ذلك أن النص في المادة
١٥٢ من القانون المدني على أنه " لا يربط العقد التزاما في ذمة
الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا " • يدل على أن مبدأ نسبية العقد
يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع بما يقتضى أن أقر
العقد اما يقتصر على طريقه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فسي

الحدود التي يهبها القانون ، فلا تصرف الحقوق الناشئة والالتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقيه ، ولئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ولعن يتراعى له إيوائهم الذين لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذوا بأحكام النياية الضمنية انحرافاً عن المبادئ العامة في نسبة أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، وإنما تمتصهم بالأقامة في العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتبدل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النياية الضمنية هذا إلى أن المساكنة التي تنشأ حقاً للبقاء في العين للمتقنين بالعنـين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ إقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الإيجار إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية ، لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن عقد إيجار الشقة التي بها غرفة النزاع أبرم في ١٩/٤/١٩٦٢ م بين المطعمون ضد ها وبالمالك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى

حدود سلطة المحكمة الموضوعية من أقوال الشهود في الدعوى ولا سبب كافية لحمله أن الطامن إنما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الإيواء، فقد برا لظروفه الخاصة ، فتكون إقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح الذي لا يكسبه حقا يعارض حق المستأجرة على عين النزاع ، وإن لم تكن مستمرة الإقامة فيها طيلة مدة الإيواء ، فلا يحجب الحكم اغتاله تاريخ بدء هذا الإيواء . . . ولا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ولا مشوبا بالقصور .

وحيث أن الطامن يدعى بالوجه الثاني للسبب الثاني على الحكم المظعون فيه مخالفة القانون ذلك أنه أجاز للمظعون ضدها لكونها زوجة مسلمة أن تحتفظ بمسكن غير مسكن زوجها تحتاط به لنفسها عند انقضاء عرى الزوجية مخالفا بذلك نص المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٢٢ م التي تقضى بعدم جواز احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد ، ذون مقتضى .

• وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم المظعون فيه قد أنتهى بأسباب كافية لحمله ، لها أصلها في الأوراق ، إلى نتيجة تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على ما سلف بهاده في الرد على السبب الأول ، فإن تعيينه فيها استطراد الوجه لتأييد وجهة نظره ، يكون — على فرض صحته — غير منتج .

(الظعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

القاعدة (٥٠٩)

المبدأ (٦٥٦) لا زال عقد الايجار يتمتع بمبدأ نسبية
العقد واقتضاره على طرفيه فلا تصرف الخصومة الناشئة عنه
والالتزامات المتولدة منه الا الى عاقيه ولا يسوغ القول ان القيمين
مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين .

المحكمة

عقد ايجار المسكن وعلى ما جرى به قضا هذه المحكمة يتصرف بطابع عائلي وجماعي لا يقف تعاقد المستأجر فيه عند حد اتخاذ مسكنا لنفسه بل ليهيئ معه أفراد أسرته ، ولئن كانت التشريعات الاستثنائية المنظمة لاجار الاماكن قد استهدفت حماية شاغسي الاعيان المؤجرة من مخاطر الاخلاء وتمكين المستأجر والمقيمين معه من اقامة مستقرة في السكن اهان ازمة الاسكان وجعلت عقود تلك الاماكن متعددة تلقائيا وتخضع القطنون الى غير مدة محدودة طالما بقيت تلك التشريعات التي املت بها اعتبارات النظام العام بحيث لا يحسب اخراج المقيمين اقامة مستدومة مع المستأجر بخلاف ارادتهم الا لسبب من الاسباب التي حددها تلك التشريعات على سبيل الحصر الا أن ذلك لا ينفي نسبية آثار عقد الايجار ما بين أطرافه فيظل قائما على حاله طالما بقي المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العيين المؤجرة لم يتدخل عنها بمبارحتها الى مسكن آخر مما يترتب عليه أن

المستأجر الأصلي يكون وحده ودون غيره من المقيمين معه — هو الطرف الوحيد في التعاقد مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النجاسة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير انحرافاً عن المبادئ العامة في تسببية أثر العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر علاقة تعاقدية سواء كانت أقامتهم من بدائنة الإيجار أو بعده .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٣٤٠/٤/١٢)

إذا طلق المستأجر الأصلي زوجته فليس من حقها الاستمرار في الإقامة بحجة المشاركة السكنية .

القاعدة (٥١٠)

المبدأ (٦٥٤) إذا طلق الزوج زوجته فليس من حقها الاستمرار في الإقامة في مسكن الزوجية بحجة أنها تعد مشاركة للزوج في الانتفاع بالمسكن منذ بدء الإيجار .

المحكمة

إذا كان الثابت أن الطائفة كانت إبان التعاقد — في عقد الإيجار — زوجة للمستأجر المظمون عليه فإن وجودها معه بالعين المؤجسة منذ بدء الإيجار لا يجعله مستأجرة لها . لما كان

ما تقدم ، فليس للطاعة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء في المعين التي يستأجرها ، ويكون الحكم باغلاؤها متفق وصحيح القانون .

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

القاعدة (٥١١)

المبدأ (٦٥٨) إذا طلق المستأجر زوجته فليس من

حقها الاستمرار في الإقامة بالمعين المؤجرة بحجة أنها تعد مشاركة

للمستأجر الأصلي منذ بدء الإيجار .

المحكمة

• إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليه كان قد استأجر الشقة مشار النزاع منذ ١٩٥٨/١١/١ فلما تزوج بالطاعة في سنة ١٩٦٣ سكنت معه بها ثم طلقها مرتين آخرها في ١٩٧٥/٢/٢٦ وطلب منها مغادرة الشقة فرفضت فأقام عليها الدعوى وكان حكم محكمة الدرجة الاولى المؤبد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالاغلا على ما قرره صحيحا في القانون وبواجه دفاع الطاعة ولا يخرج عن نطاق الدعوى فان النعي عليه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/١٢)

الفصل السادس

يشترط أن يكون التخلي عن العين المؤجرة قد تم بغير
موافقة المؤجر حتى يمكن الإخلاء

— التصريح بالتأجير من الباطن الثابت على نسخة العقد يسرى فى
حق المالك الجديد •

القاعدة (٥١٢)

المبدأ (٦٥٩) تصريح المالك السابق للمستأجر بالتأجير من
الباطن الثابت على نسخة عقده يسرى فى حق المالك الجديد حتى ولو
لم يكن ثابتاً على نسخة العقد الموجودة طرف المالك الجديد •

الحكم

وحيث أنه مما ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد فى
الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى ذلك يقول أئمة تصك فى مذكرته
أمام المحكمة الاستئنافية بصحة الشروط الذى أباح له التأجير من الباطن
واستند فى ذلك الى ما خلص اليه تقرير أبحاث التزييف والتزوير من أن
العبارة الواردة بالعقدين المقدمين منه والدالة على التصريح لـ
بالتأجير من الباطن قد كتبت كل منهما فى ظرف كتابة العقد الحامل لهما
ولا يوجد ما يدل على أنها كتبت على العقدين فى ظرف آخر الا أن
الحكم انتفت عن الرد على هذا الدفاع الجوهرى وطرح هذا التصريح
وقضى بالإخلاء بما يعنيه بالقصور •

وحيث أن هذا النعى صحيح ذلك أن الطاعن تصك فى مذكرته

امام محكمة الاستئناف بأن التصريح له بالتأجير من الباطن السوئد
ببسختي عقديه هو تصريح صحيح توقع عليه بامضاء المالك السابق
واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبر من أن هذا الشرط كتب في
ظرف معاير لتحرير العقد الحامل له ، واذ كانت محكمة الموضوع قد
حصلت في أسبابها هذا الدفاع الا انها لم ترد عليه رغم أنه دفاع
جوهرى — أن صح — قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فان
الحكم يكون مشوباً بالقصور بما يتعين معه نقضه .

(الطعن رقم ١٦٥ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

نطاق موافقة المؤجر على التأجير من الباطن

القاعدة (٥١٣)

المبدأ (٦٦٠) يجب فى التأجير من الباطن الذى يعقد

بموجب ترخيص عام أن يكون فى حدود ذلك الترخيص العام فإذا

رغم المالك بتأجير جزء من العين من الباطن فذلك لا يـــــــبرر

للمستأجر الأصلى تأجير العين كلها من الباطن .

الحكم

" اذا كان الحكم المطعون فيه — فى رده على دفاع الطامن
من ان الاذن بتأجير جزء من العين المؤجرة يمتد اليها كلها — قد
التم صريح عبارة العقد التى لا تجيز تأجير العين المؤجرة — من
الباطن بأكملها ، وكان العتير قانوناً ان من استعمل حقه استعمالاً

مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ما لم يتوافر أحدى الحالات المنصوص عليها فى المادة ٥ من القانون المدنى وتضمن الطاعن لم يحدد فى اسباب طعنه صورة التعسف فى استعمال الحق المدعى به كما لم يدعى انه أقام الدليل عليها فلا على الحكم المطعون فيه أن هو التفت عن هذا الدفاع " .

(الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/١٧)

الموافقة على التأجير من الباطن يأخذ بنطاقه فقط

القاعدة (٥١٤)

المبدأ (٦٦١) الإعمال الصادر من المؤجر بتقاضى

الاجرة ومقابل التأجير من الباطن عن أحد شهر الصيف بمديونة

الاسكندرية - لا يعد ترخيصاً للمستأجر بالتأجير من الباطن على

مدار السنة .

المحكمة

اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن إعمال الاجرة عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧١ مضافاً إليها الزيادة القانونية يعتبر بمثابة ترخيص بالتأجير من الباطن على مدار السنة . مع أنه بمفرده ليس من شأنه أن يفيد موسماً وبغير اذن من المالك ، وكان الحكم على هذا النحو . تحجب عن صحيح دفاع

الطاعن من أن تقاضيه الزيادة القانونية عن شهر واحد من شهر
المطعم ليس من شأنه أن يعد تصريحاً مطلقاً بالتأجير من الباطن
فانه يكون قد خالف القانون وشابه الاخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٠/١/١٩٢٩)

القاعدة (٥١٥)

المبدأ (٦٦٢) النص في العقد على منع التنازل عن

الايجار بغیر اذن كتابی من المؤجر وتصريح المؤجر للمستأجر بتأجير

مفروشه بعد ذلك لمدة سنة فقط . قيام المستأجر بعد مرور السنة

بالتنازل عن العين المؤجرة لآخر مما حدا بالمؤجر طلب إخلاء

المستأجر الأصلي والمتنازل له عن الايجار لا يعد تعسفاً فسی

استعمال حقه .

الحکم

وحيث ان الطاعن ينمى بالنسب الثالث على الحكم المطعون فيه
مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الاستئناف
بان المطعون عليه الأول اذ طلب إخلاء عين النزاع لمجرد تنازل
المستأجر الأصلي — المطعون عليه الثاني — عنها فانه يعتبر
تعسفاً في استعمال حقه ، لانه كان قد صرح هذا الاخر بتأجيرها
مفروشا لقاء الزيادة القانونية وارضى استغلالها كغندق مصروح

بإدارته من وزارة السياحة لمدة طويلة • وإذا التفت الحكم عن هذا ..
الدفاع فانه يكون قد خالف القانون •

وحيث ان النعى غير سديد • ذلك أنه لما كان البين من
مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الخامس من عقد الايجار
الأصلى المبرم بين المطعون عليهما نص على عدم جواز التنازل عن
الايجار للغير لأى سبب من الأسباب بدون اذن كتابى من المالك
المؤجر والا اعتبر عقد الايجار باطلا • وكان شرط الحصول على رضا
المؤجر بالتنازل عن الايجار يلحق بالشرط المانع المطلق فى الاثر
فلا يستطيع المستأجر الا أن يصعد به دون أن يملك مناقشة الأسباب
التي جعلت المؤجر يفرضه عليه • فطالما أجاز المشرع الشرط المانع
مطلقا أو مقيدا فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف فى استعمال حقه
اذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضا المستأجر المتعاقد معه •
والذى لا يخوله حقه الشخص فى المنفعة أكثر مما اتفق عليه مبيع
المؤجر له • لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى
تأييد حكم محكمة أول درجة على سند من أن المستأجر الأصلى
تنازل عن العين المؤجرة للطاعن رغم أن عقد الايجار يحرمه منه
صراحة • وعلى عدم توافر شرط بيع المتجر عملا بالمادة ٥٩٤ من
القانون المدنى على ما سلف ببيانه فى الرد على السبب السابق •
فانه لا محل للقول بتعسف المؤجر فى استعمال حقه • ولا على
الحكم ان التفت عن الرد على دفاع الطاعن بشأنه لأنه غير منتج وغير
مؤثر فى النزاع •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ٤٤ ق .. جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢)

ممن يصدر الترخيص بالتأجير من الباطن في حالة تأجير المال الشائع

القاعدة (٥٦)

المبدأ (٣٦٣) إذا كانت العين مملوكة على الشيوع ، فإن

الترخيص الكتابي بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار يصدر

ممن له حق الإدارة .

الحكم

أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لما كانت المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدني تقضي بأنه إذا تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض الباقيين عد وكيلا عنهم ، فإن مفاد هذا النص أن تعبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت إلى الشريك الذي تطوع لإدارة المال الشائع من باقي الشركاء ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه وكيلا عن باقي الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة معتادة متفقد الأعمال التي تصدر منه في حق الشركاء الباقيين سواء ما كان منها عملا ماديًا أو تصرفا قانونيًا تقتضيه الإدارة مما يعتبر معه هذا الشريك في مفهوم المادة ٣/٧٠١ من القانون المدني وكيلا عن باقي الشركاء وناله عامه بالأدارة ، وهي تشمل الأجراء ابتداءً ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها إلى مستأجر آخر في ذات العقار أو إلى شخص آخر .

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

القاعدة (٥١٧)

المبدأ (٦٦٤) علم المؤجر بقيام المستأجر بتأجير الشقة المؤجرة
له من الباطن للخير مخالفاً بذلك أحكام قوانين الإيجار وسكوت المؤجر
بعد علمه بتلك المخالفة مدة طويلة دون أن يقيم دعوى الإخلاء ضد
المستأجر الأصلي لا يعنى موافقته الضمنية على التأجير من الباطن .

الحكم

وحيث أن ما يدعى الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في
التسبيب وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه برفض الدعوى على
سند من القول بأن المؤجر قد أسقط حقه في طلب الإخلاء لانه علم
بواقعة التأجير من الباطن منذ سنة ١٩٧٣ ولم يحرك ساكناً في حين
أن تأخره في رفع الدعوى إنما كان للتعنت من وقوع المخالفة بعد أن زعم
المطعون ضد هم الخمسة الأول أن شاغل العين قريب لهم وليس بسبب
تنازله عن الشرط المانع من التأجير .

وحيث أن هذا النعى في محله ، ذلك أن تنازل المؤجر ضمناً من
الشرط المانع من التأجير من الباطن يجوز اثباته بالبينة والقرائن
لمعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهي تثبت بجميع
الوسائل ، على أن يستخلص هذا التنازل من واقع يتجده — ولما كان
الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه استند في قضاؤه — بأن
الطاعن أسقط حقه في طلب الإخلاء الى مجرد علمه بواقعة تأجير شقة
النزاع من الباطن منذ سنة ١٩٧٣ ومضى مدة قبل إقامة دعوى الإخلاء .

واذ كان هذا الذي اقام الحكم عليه قضاء لا يكفى وحده للقول بنزول الطاعن ضمناً عن حقه في طلب الاخلاء فان الحكم يكون مشوباً بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى اوجه الطعن .

(الطعن رقم ١٧٩٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٢٠ مايو ١٩٨٥)

— الموافقة الضمنية على الاجار من الباطن أو التنازل .

القاعدة (٥١٨)

المبدأ (٦٦٥) قضي الاجرة مباشرة من المستأجر من الباطن أو

التنازل اليه أو اصدار ايضالات باسميهما دون تحفظ اعتباره موافقة

على التنازل تقوم مقام الاذن الكتابي .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قضي المالك أو وكيله الاجرة من المستأجر من الباطن أو التنازل له — الشاغل للعين — عن عقد الاجار مباشرة دون تحفظ يقوم مقام الاذن الكتابي الصريح الذى اشترطه القانون مما مفاده ان اصدار ايضالات الوفاء بالاجرة باسم المتنازل له شخصياً الشاغل للعين كطلبه دون تحفظ يعد دليلاً على الموافقة على التنازل .

(الطعن رقم ١٢٤٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

اثبات موافقة المؤجر

الكتابة ليست ركناً شكلياً في التصريح بالتأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة •

القاعدة (٥١٩)

المبدأ (٦٦٦) ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن لا

يجوز اثباته عن المنازعة فيه — كأصل — إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها

من يمين أو اقرار ومع ذلك يجوز اثبات التنازل الضمني من المؤجر عن

الشرط المانع من التأجير من الباطن بالبينة والقرائن •

المبدأ (٦٦٧) الكتابة ليست ركناً شكلياً في التصريح بالتأجير

من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة •

الحكيم

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن
المشروع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المالك بالتأجير
من الباطن ليحول دونه ودون طلب الاغلاء ، بل شرط كذلك ان
يكون الترخيص كتابة ، مما مؤداه أنه فى الأصل لا يجوز عند المنازعة
فى حصوله اثباته بخير هذه الوسيلة التى حددتها المشروع فائسبات
الاذن بالتنازل المصرح يجب أن يكون كتابة أو ما يقوم مقامها من يمين
أو اقرار • غير أن الكتابة فى الاذن الخاص ليست — وعلى ما جرى به
قضاء — هذه المحكمة — ركناً شكلياً بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن

الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو بالقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناءً فيجوز اثبات التنازل الضمني بالبينة اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهي تثبت بجميع الوسائل . ولما كان البين من الحكم الابتدائي أنه أحسن الدعوى إلى التحقيق لاثبات التنازل الضمني عن الشرط المانع بإثبات الوقائع المادية التي تستخلص منها ، فإن استخلاص الحكم المأطعون فيه للتنازل من واقع أقوال الشهود لا ينطوي بذاته على خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

- يثبت التصريح بالتأجير من الباطن أو التنازل بكافة الوسائل .

(القائمة (٥٢٠)

المبدأ (٦٦٨) - الاذن الكتابي المبرح من المالك بالتأجير من

الباطن يجوز اثباته بالبينة أو القرائن في الحالات التي تجيزها القواعد

العامة - استثناء ذلك أن الكتابة هي وسيلة اثبات فقط وليست ركناً

شكناً لا يتوافر التصريح إلا بها .

الحكم

لئن كانت المادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المقابلة للمادة ٣١/ ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي أدركه المصطفى تشترط الحصول على إذن كتابي مبرح من المالك

بالتأجير من الباطن ، إلا أن الكتابة قد اشترطت في هذه الحالة باعتبارها وسيلة إثبات فقط وليست ركناً شكلها لا يتوافر التصريح إلا به ومن ثم فإنه يقوم مقامها الاقرار أو اليمين ، كما يمكن الاستعاضة عنها بالبيئة أو القرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناءً .

(الطعن رقم ١٣٤٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١١/٢٨)

القاعدة (٥٢١)

المبدأ (٦٦٩) منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه
أو التعازل عن الإجاره - حق مقدر لمصلحة المؤجر فيجوز له النزول عنه
صراحة أو ضمناً ويجوز اثبات التعازل الضمني بكافة طرق الإثبات .

الحكم

منع الممتأجر من تأجير المكان من باطنه أو التعازل عن الإجاره
حق مقدر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً ، وليس
له من بعد حصوله طلب فسخ الإجاره بسببه ، ولئن كانت الكتابة
كطريق لإثبات الأذن بالتعازل من الشروط المانع ليست ركناً شكلها
ولا هي شرط لصحته ، فيجوز إثبات التعازل الضمني بكافة طرق
الإثبات اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تهيئت
بجميع الوسائل .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

القاعدة (٥٢٣٠)

المبدأ (٦٧٠) اشتراط الكتابة في اذن المؤجر للمستأجر
بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار ليس ركنا شكليا فيه وانما
اشتراط الكتابة كوسيلة للاثبات فيجوز اثبات الاذن باليمين الحاسمة
أو الاقرار الصريح أو الضمني *

الحكم

ان النص في المادة ٢٢/ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
المقابلة للمادة ٣١/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، على أنه يجوز
للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من
الباطن أو تنازل عنه ، أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابي
صريح من المالك وهو ما يتفق وما ورد في عقد الايجار ، يدل على أن
المشروع قد أجاز للمؤجر اخلاء المكان المؤجر من المستأجر اذا أجره من
الباطن أو تنازل عنه للغير بغير اذن كتابي صريح منه واشتراط الكتابية
في الاذن ليس ركنا شكليا فيه وانما اشتراط الكتابة كوسيلة للاثبات ومن
ثم فيجوز اثبات الاذن باليمين الحاسمة أو الاقرار الصريح أو الضمني *

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظم
وانتهى الى الحكم باخلاء الطاعن استنادا الى عدم جواز اثبات الاذن
بالتأجير من الباطن بغير الكتابة وحجبه هذا عن بحث قيام الاذن —
بادلة أخرى تجزئ من الكتابة فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون *

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

التنازل عن الشرط المانع من التأجير من الباطن يجوز اثباته بكافة طرق
الاثبات ومنها البينة .

القاعدة (٥٢٣)

المبدأ (٦٧١) ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن

لا يثبت بخير الكتابة اما التنازل الضمني عن الشرط المانع من التأجير
من الباطن فيجوز اثباته بكافة طرق الاثبات ومنها البينة اعتبارا بأن
الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل .

الحكم

ولئن كان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
المنطبق على واقعة الدعوى ، ان المشرع لم يكتفى بمجرد الحصول على
ترخيص خاص من المؤجر بالتأجير من الباطن ليحول دونه وطلب الاخلاء ،
بل اشترط ان يكون الترخيص كتابة مما مؤداه انه لا يجوز غير الأصل
عند المنازعة في حصوله اثباته بخير هذه الوسيلة ، الا انه لما كان منسح
المستأجر من تأجير المكان لآخر هو حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له
التنازل عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له من بعد حصوله طلب فسخ
الا جارة والاخلاء بسببه ، والكتابة في الاذن الخاص ليست — وعلى ما
جرى به قضاء هذه المحكمة — وكفا شكليا فيه ، بل هي مطلوبة لاثبات
الاذن بالتأجير من الباطن ، أما التنازل الضمني عن الشرط المانع
فيجوز اثباته بكافة طرق الاثبات ومنها البينة اعتبارا بأن الارادة الضمنية
تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل . .

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٥/٢٣)

القاعدة (٥٢٤)

المبدأ (٦٧٢) الكتابة ليست ركناً شكلها في الأذن بالتأجير من

الباطن بل هي مجرد دليل للأكثبات .

المبدأ (٦٧٣) قبض المالك الأجرة من المعتازل اليه وعدم

اعتراضه على التنازل رغم علمه الأكيد به يعد إقراراً ضمناً منه بالموافقة

عليه مما يفنى عن الأذن الكتابي .

الحكم

لما كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضد العاشر أخطئ
الشركة المطعون ضد ها الأخيرة في ١٩٦٩/٣/١ بتبادل شقته التي
كان يقيم بها بشقة الطاعن بذات العقار ، واستمر الطاعن يسدد أجرة
تلك الشقة طوال ما يقرب من سبع سنوات كانت فيها الشركة المطعون
ضد ها الأخيرة صاحبة الحق في تأجيرها وفي الاذن بالتنازل عن
الايجار للغير ، ولم تعترض على التنازل رغم علمها الأكيد به من الاخطار
الموجه اليها من المعتازل فان هذا السلوك منها يتضمن اقراراً ضمناً
منها بالموافقة عليه مما يفنى عن الاذن الكتابي منها بذلك .

(الطعن رقم ٧٣٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

— اثبات التنازل عن الشرط المانع للتأجير من الباطن .

القاعدة (٥٢٥)

المبدأ (٦٧٤) إيجار " إيجار الاماكن " التأجير من الباطن

" اثبات " حق المستأجر في التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار

شرطه الحصول على اذن كتابي خاص بذلك من المالك . الكتابة اعتبارها

وسيلة اثبات لا شرط صحة . أثره . جواز اثبات التنازل عن الشرط

المانع من التأجير من الباطن بالبينة .

الحكم

مؤدى نص المادة ٢٣ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ —
المقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — ان المشرع لم
يكتفى لمجرد الحصول على اذن خاص من المالك بتأجير المكان المؤجر
من الباطن أو التنازل عنه أو تركه للغير ليحول دون طلب الاخلاء ،
بل بشرط كذلك ان يكون الاذن كتابة ، الا أن الكتابة في الاذن الخاص
ليست — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ركنا شكليا بل هى
مطلوبة لاثبات التنازل عن الشروط المانع لا لصحته فيمكن الاستعاضة
عنها بالبينة والقرائن في الحالات التي تحيلها القواعد العامة استثناء
يجوز اثبات التنازل الضمني بالقرائن اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد
من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل .

(الطعن رقم ١٧٠٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٣)

القاعدة (٥٢٦)

المبدأ (٦٧٥) لكن يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن أو
التنازل عن عقد الإيجار ولا يتعرض لخطر الإخلاء يجب عليه الحصول
على إذن كتابي صريح من المالك بذلك • قبض وكيل المالك الأجرة من
المتنازل له عن الإيجار مباشرة ودون تحفظ يعد بمثابة موافقة من المالك
تقوم مقام الإذن الكتابي •

الحكم

وان كان مفاد نص الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون رقم
١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للفقرة (ب) من المادة ٢٢ من القانون
رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان الموجب
من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن كتابي صريح
من المالك • إلا أن قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجرين
المستأجرين من الباطن أو المتنازل له عن عقد الإيجار
مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح الذي
أشترطه القانون باعتباره ان الكتابة وسيلة للأدلة وليست
ركناً شكلية في الإذن ومن ثم يعد بمثابة
أقرار من المالك للإيجار من الباطن أو التنازل
منه •

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٧ / ١ / ١٢)

القاعدة (٥٢٧)

المبدأ (٦٧٦) يترتب على ثبوت موافقة المالك ضمناً على
تنازل المستأجر الأصلي عن الأيجار ، اعتبار المتنازل نفسه هو
المستأجر للعين ويحق للمستأجر الجديد في هذه الحالة تأجير
العين من الباطن خلال فترة اقامته الموقوتة بالخارج .

الحكم

اذ كان يبين من الذى قسره الحكم المطعون فيه أنه اتخذ
من استلام وكيل الطاعنين الأجرة من المطعون عليه الثانى
مباشرة دون حفظ دليلاً على موافقتهم على تنازل المستأجر
الأصلى له عن الأيجار واعتباره هو المستأجر للعين ، فإنه لا
يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . لما كان ما تقدم وكانت هذه
الدعامة كافية لحمل قضاء الحكم ، فان من جق المطعون عليه
الثانى ترتيباً عليها أن يؤجر العين من باطنه الى المطعون عليها
الأخيرة مدة اقامته الموقوتة بالخارج وفقاً للفقرة الثانية من المادة
٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٢)

ما لا يعد تصريحاً من المالك بالتأجير من الباطن والعكس
الاجار

عدم اعتراض المالك مدة طوله على التأجير من الباطن لا يعد موافقة
ضمنية منه .

القاعدة (٥٢٨)

المبدأ (٦٧٧) يشترط لكي يمكن للمستأجر التأجير من
الباطن أن يحصل على موافقة كتابيه صريحه من المؤجر بذلك .

المبدأ (٦٧٨) عدم اعتراض المالك مدة طوله على
تأجير المستأجر العين المؤجرة من الباطن لا يعد موافقة ضمنية منه
على التأجير من الباطن .

• ما نصت عليه المادة ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
من أنه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره من
الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بخبر اذن
كتابي صريح من المالك ، مفاده أن المشرع استلزم لتوقي طلب اخلاء
العين في الحالات الواردة بها - أن يكون لدى المستأجر موافقة
كتابية صريحة من المؤجر بذلك . ومن ثم فلا يقبل الادعاء
بصدور موافقة ضمنية منه استفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه

عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعة من أن المؤجر قد تنازل ضمناً عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ وحتى سنة ١٩٧٢ فإن الحكم المطعون فيه إذ أطرح هذا الدفاع — لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

المبدأ (٦٧٩) أدعاء المستأجر بموافقة المؤجر الضمنية على

التأجير من الباطن وأستدل له على ذلك بقبض المؤجر الأجرة بعدد

تحقق سبب الفسخ لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

الأستدلال على موافقة المطعون عليه الأول — المؤجر — على تجديد العقد ضمناً مع استمراره في قبض الأجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالأخلاء ابتدائياً واستئنافياً — هو دفاع جديد لم تقدم الطاعة — المستأجره الأصلية — ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الاستئناف ، ومتعلق بغهم الواقع في الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

المحكمة

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى في هذا الحكم نظراً لأهميتها في
أحاطة القارئ بقوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه —

وسائر أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه الأول أقسام الدعوى رقم ٧٢٣٥ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى القاهرة ضد الطاعنة والمطعون عليهما الثانى والثالث للحكم بفسخ عقد الايجار المبرم بينهما وبين الطاعنة بتاريخ ١٩٤٣/٨/١١ عن المحل المبين بصحيفة الدعوى وبإخلاقه وتسليمه اليه وذلك تأسيسا على قيام الطاعنة بتأجيرها من الباطن الى المطعون عليه الثانى الذى قام بدوره بتأجير " فاترنة " ملحقه به الى المطعون عليه الثالث . قضت المحكمة بالطلبات — استأنفت الطاعنة الحكم بالاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٨٨ ق القاهرة . وبتاريخ ١٩٧٢/١١/٢٦ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض . وقد مت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن بنى على سببين تنعى الطاعنة بأولهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك نقول أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن العلاقة بينهما وبين المطعون عليه الثانى ليست علاقة ايجار بل شركة ، وأن العقد المبرم بينهما بتاريخ ١٩٦٦/١١/٢١ هو فى حقيقته شركة وليس ايجارا ولا يحتبر من ثم ايجارا من الباطن ولا يزولا عن الايجار ، هذا الى أن المطعون عليه الأول قد تنازل — ضمنا — عن الشرط المانع من التأجير من الباطن — بفرض حصوله — لعلهم يوقع المخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ ، واذا أطرح الحكم هذا

الدفاع وأخل الرد عليه فانه يكون معيبا بالخطأ في تطهير القاسون والقصور في التسبيب .

وحيث ان هذا النعى مردود في شقه الأول بما هو مقرر فليس قضاؤه هذه المحكمة من أن لمحكمة الموضوع سلطة بحث الدلائل والمستندات المقدمة واستخلاصها ترى أنه واقع الدعوى ، وتفسير العقود والمحرمات لتعرف حقيقة القصد منها والأخذ بما تقتضيه وتضمن اليه متى كان لا يخالف الثابت بها ولا يخرج عما تحصله عباراتها وبغير رقابة عليها في ذلك لمحكمة النقض ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه واجه دفاع الطاعنة المعين بسبب النعى ورد عليه بما يقتضيه مستخلصا من الثابت بالعقد الصادر منها الى المطعون عليه الثاني بتاريخ ١٩٦٦/١١/٢١ أنها قد تنازلت عن حق الانتفاع واستغلال المحل التجاري موضوع النزاع الى المطعون عليه الثاني في مقابل مبلغ ٢٥ جنيه يدفعها اليها شهريا فضلا عن التزامه بدفع أجرة المحل الى المالك — وكذلك ما قام عليه الدليل من قيام المطعون عليه الثاني بتأجير واجهة المحل الى المطعون عليه الثالث — أن الطاعنة قد تنازلت عن ايجار النخل الى المطعون عليه الثاني وأنه لا صحة لما ادعته من أن هذا الأخير كان شريكا لها في استغلال المحل المذكور ، وكان هذا السدى استخلصه الحكم المطعون فيه سائغا وله أصله الثابت بالأوراق ومؤدبها الى النتيجة التي انتهى اليها ، فان النعى عليه بهذا الشق يكون في غير محله . هذا والنعى في شقه الثاني مردود في ذلك أن ما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجوز

للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيله من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بخير اذن كتابس صريح من المالك ، مفاده أن المشرع استلزم لتوقى طلب اخلاء العين ففى الحالات الواردة بها أن يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، ومن ثم فلا يقبل الادعاء بمذور موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعة من ان المؤجر قد تنازل ضمناً عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ ١٩٥٨ وحتى ١٩٧٢ ، فان الحكم المطعون فيه — اذ أطرح — هذا الدفاع — لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو شابه قصور ويكون العمل عليه — بهذا الشق — على غير أساس .

وحيث ان الطاعة تدعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك تقول أنها تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الاستئناف أنه يفرض اعتبار العلاقة بينها وبين المطعون عليه الثانى تأجيروا من الباطن ، فان المطعون عليه الأول قد وافق على ذلك وتنازل عن الشرط المانع من التأجير من الباطن وذلك بتقاضيه للأجرة بعد تحقق سبب الفسخ وبعد صدور الحكم الابتدائى مما مفاده أن عقد الايجار قد تجدد ضمناً بعد وقوع الفسخ وبعد الحكم بالاخلاء ابتدائياً واستئنافياً .

وحيث ان الدعوى مردود — فى شقه الأول — بما سلف بيانه فى الرد على الشق الثانى من انسبب الأول . هذا الى أن ما جيا .

بالشق الثاني من النعى — من الاستدلال على موافقة المطعون عليه
الأول على تجديد العقد ضمناً — من استمراره في قبض الأجرة
رقم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائها واستئنافها
— هو دفاع جديد لم تقدم الطاعة ما يثبت افارتها له أمام محكمة
الاستئناف — ومتعلق بهم الواقع في الدعوى ، بما لا يجوز معه
التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض — ومن ثم كان هذا الشق من
النعى غير مقبول .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

القاعدة (٥٢٩)

المبدأ ١ (٦٨٠) الاذن بالتأجير من الباطن المانع من

الإخلاء يتعين أن يكون صريحاً وصادراً من صاحب الصفة فيه وعلم

صاحبه بالواقعة وتراخيه عن رفع الدعوى بالإخلاء لا يكفي للقبول

بموافقة عليه ونزوله عن حقه في طلب الإخلاء . . .

المحكمة

— مجرد علم المطعون صده الأول بواقعة التأجير من الباطن ثم

انقضاء بضعة أشهر قبل إقامة الدعوى بالإخلاء لا يكفي للقول بموافقة

عليه ونزوله ضمناً عن حقه في طلب الإخلاء . . .

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

قبض المؤجر مقابل التأجير مفروشا الباطن لا يعد موافقة منه على
التأجير من الباطن .

القاعدة (٥٣٠)

المبدأ (٦٨١) قبض المؤجر النسبة المقررة مقابل التأجير

مفروشا بالإضافة الى الأجرة لا يعد موافقة على التأجير من الباطن .

المحكمة

اذ كانت محكمة الموضوع قد استظهرت ما تدل عليه ایصبيالات
سداد الأجرة وما ثبت بها عن مقابل التأجير مفروشا التي تحتاج بها
الطاعة ، وما حدا بالمطعون عليه لقول تلك الزيادة في أجرة العین
مستندة في ذلك الى تفسير مستند من ظاهرها ومن ظروف الدعوى
وملاحظات التي يثبتها ومن القرائن العديدة التي ساقتها في تفصيل
وايضاح وكانت الأسباب التي اقامت المحكمة عليها قضائها في هذا
الخصوص تؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها . فان النعى على
الحكم بالسخ والفساد في الاستدلال يكون في غير محله ، لما كان
ذلك وكان ما استظهره الحكم المطعون فيه في حدود سلطته
الموضوعية في فهم الواقع في الدعوى استخلاصا سائغا له أسله الثابت
بالأوراق ومن ذلك ما أورده في شأن اضافة النسبة المقررة مقابل
التأجير مفروشا الى ايصال اداء الأجرة وانها لا تعد موافقة من
من المؤجر فان ما انتهى اليه الحكم من ان تأجير الطاعن لعین

النزاع مفروشة وفي غير الحالة المستثناة التي أوردتها المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يعتبر تأجير من الباطن دون إذن مسن المطعون عليه — المؤجر — فإن النعى عليه بالفساد فـسـى الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله .

(الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢٨)

لا يجوز للمؤجر العدول عن الترخيص بالتأجير من الباطن بمجرد موافقته عليه .

القاعدة (٥٣١)

المبدأ (٦٨٢) إذا وافق المؤجر على التصريح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الأيجار فإنه لا يجوز له بعد ذلك العدول عن تلك الموافقة ، ومن ثم لا يجوز له طلب الإخلاء .

المحكمة

" منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل من الاجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الاجارة بسببه ، ولئن كانت الكتابة كطريق لإثبات الاذن بالتنازل عن الشرط المانع لمست ركنها شكليا ولا هي شرط لصحته ، فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات اعتبارا بأن الإرادة الضمنية تستعمل

من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل " .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

التصریح بالتأجير من الباطن یقيد التصریح بالتنازل عن عقد
الایجار والعکس .

القاعدة (٥٣٢)

المبدأ (٦٨٣) إقامة الحكم قضاءً برفض طلب الإخلاء على

ما ورد بالعقد من التصریح بالتأجير من الباطن وهو ما یكفی لخلعه

— النعی على امداره بند المنع من التنازل عن الإیجار — غیر

منتج .

المحكمة

إذا كان البین أن الحكم لم یؤسس قضاءً على تنازل المظعون
عليها الثانية للمظعون علیه الاول عن عقد الإیجار المعطور بالبند
الرابع عشر منه ، وإنما جرى على التأجير من الباطن وهو ما یكفی
لحمل قضاءه ، فإن النعی علیه فی صدد ما أورده تزايداً من
امدار لذلك البند وما استخلصه فی قیاس حکم التحريم على الإباحة
لا یصادف محلاً من قضاء الحكم ویكون بفرض صحته غیر منتج ولا
جدوی علیه .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

صورة التصريح بالتأجير من الباطن من عدمه من مسائل الواقع

القاعدة (٥٣٣)

المبدأ (٦٨٤) المعنى بصورة الاتفاق على التصريح
بالتأجير من الباطن — عدم جواز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

المحكمة

اذ كان ما يشوه الطاعن من صورة الاتفاق على التصريح
بالتأجير من الباطن يعد سببا جديدا لم يسبق له التمسك به أمام
محكمة الموضوع لانه واقع لا يجوز ابدؤه لأول مرة أمام محكمة النقض .
(الطعن رقم ٦٥٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٤/٤/١٩٧٦)

يجب على المحكمة تكفين الخصوم من أثبات دفاعهم .

القاعدة (٥٣٤)

المبدأ (٦٨٥) الثبات المحكمة عن تحقيق دفاع المستأجر
وأحالة الدعوى للتحقيق كطلبه لأثبات موافقة المؤجر على التأجير من
الباطن — يعد قبسورا .

المحكمة

"... ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار ان الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركناً شكلياً فيه ، ومن ثم يجوز اثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بتكول المؤجر عن اليهين أو باقراره الصريح أو الضمني ، وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعة قد تمسكت امام محكمة الموضوع بأن المالكين قد تسلمتا منها الايجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلهما مما يعتبر عازلاً ضمناً عن التصريح الكتابي بالتأجير من الباطن ، وطلبنا اعادة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاعهما المشار اليه ومع ذلك لم يعر الحكم هذا الطلب التفاتاً ولم يرد عليه ، فانه يكون قاصر التسبب ويتمين نقضه والا حالة " .

(الطعن رقم ١٥٠٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/٤)

مقابل التأجير من الباطن والتزام المستأجر بأداءه

القاعدة (٥٣٥)

المبدأ (٦٨٦) الترخيص للمستأجر بالتأجير من

الباطن — ميزة جديدة — تقويمها واثافة مقابلها للاجرة — حق

المؤجر في تقاضى هذا المقابل ولو تقاضى المستأجر عن الانتفاع بهذه

الميزة — ليس للمستأجر التحلل منها بإرادته المفردة .

المحكمة

الاصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التآجير من الباطن الا باذن كتابي صريح من المالك ولما كان من شأن تحويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة الامر الذي لا مخالفة للقانون فيه في اعتبار هذا الاذن ميزة جديدة تضاف قيمتها الى الاجرة القانونية وكان حق المؤجر في استيفاء الاجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى يتمكنه من الانتفاع بالشئ المؤجر جسميا انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاض المستأجر عن هذا الانتفاع وكان من المقرر في العقود التبادلية — ومنها عقد الايجار — انه لا يسوغ لاحد الطرفين أن يستقل بتعديل أحكام العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة فانه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر ارغام المؤجر على الرضوخ لرغبته في التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما في عقد الايجار لما في ذلك من اخلال بالقوة الملزمة للعقد واهدار للتوازن بين حقوق العاقدين .

(الطعن رقم ٩٠٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٧)

القاعدة (٥٣٦)

المبدأ (٦٨٧) استحقاق المؤجر لمقابل الترخيص

للمستأجر بتأجير العين من الباطن سواء انتفع بهذه الرخصة من عدمه — مناطه — انعقاد الايجار من البداية بقصد استعمال المكان المؤجر مفروشا بمعدنة المستأجر — عدم

جواز تنازل المستأجر من هذا الحق بإرادته المنفردة .

المحكمة

أنه وإن كان — المقرر في قضاء هذه المحكمة — أن المقصود باستعمال المكان مفروشا في معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر وإن يكون التأجير دون أثار ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا ، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرغبة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروشا ، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الإيجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليتقاضى معه إيجاره لو تقدم إليه المستأجر بطلب استجاره سكنا خاصا له ، ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه ولخطر المؤجر برفضه في استعمال العين سكنا خاصا له .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

القاعدة (٥٣٧)

المبدأ (٦٨٨) جواز الجمع بين زيادة الاجرة مقابل

الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادتها مقابل التأجير للافسران

التجارية — حظر الجمع بين هذه الزيادة الاخيرة وزيادة الاجر
مقابل استغلال المكان مفروشا أو تأجيره مفروشا .

المحكمة

القول بحظر الجمع بين زيادات الترخيص بالتأجير من الباطن والتأجير لأغراض تجارية غير سائغ لأن الحظر يقتصر — وعلى ما تقرر به قضاء هذه المحكمة — على حالتى الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة الامر المنطوق فى واقع الدعوى ، اذ الثابت من عقد الايجار أن الاذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرخص فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ولم يدع الطاعن أنه أجرها كذلك . لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه انه قد انتهى فى حدود سلطته الموضوعية الى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ولم يتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، وأنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وانما أضاف مقابل ميزة التأجير من الباطن . الممنوعة للمستأجر استنادا الى تقويم كل شوط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجرى العرف فى هذا التاريخ بمنحه للمستأجر ، وكان الثابت أنه منع اضافة نسبة الستين فى المائة الخاصة بالاستعمال التجارى لم يتجاوز الحكم فى تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين فى المائة باعتبارها الحد الاقصى ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٥٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/١٤)

الفصل السابع

الأحكام المتعلقة بدعوى الأخلاء بصيب
التأجير من الباطن أو التنازل أو الترك

الحارس القضائي من حقه رفع دعوى الأخلاء للتأجير من الباطن

القاعدة (٥٢٨)

المبدأ (٦٨٩) التزام الحارس بالمحافظة على الأموال لا

يقتصر على الأعمال المادية بل يمتد إلى حمايتها مما قد يعثر بها

من أضرار باتخاذ ما يستدعيه من إجراءات إدارية أو قضائية فسي

صددها — دعوى الطرد للخصب تدور ضمن سلطته .

المحكمة

— لما كانت سلطة الحارس القضائي وفقاً لنص المادة ٧٢٤ من
القانون المدني تلزمه المحافظة على الأموال التي يتسلمها بمراعاة
طبيعتها والظروف المحيطة بها ، وما تتطلبه من أعمال لرعايتها
بإذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد ، ولا يقتضي بالعناية التي
يتوخاها عادة في شؤونه الشخصية وكان هذا الالتزام الملقى على
عائق الحارس لا يقتصر على حفظ الأموال مما قد يصيبها من أعمال
مادية ، بل يوجب عليه أيضا أن ينفذ في شأنها ما قد يعثر بها من

أضرار باتخاذ ما تستدعيه من إجراءات إدارية أو قضائية في صددها وكانت طبيعة هذا الالتزام وانصيابه على مال مشمول بالحراسة وموجود حكماً أو فعلاً في حوزة الحارس، يقتضى أن ترفع منه أو عليه — دون المالك للمال — كافة الدعاوى المتعلقة بأعمال الحفظ والصيانة الداخلة في سلطته، ولما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المعطون ضده طلب طرد الطاعنين الأول والثاني على سند مسن شغلها شقة النزاع بغير سند وبطريق الخصب، فإن ما سلكه بوصفه حارساً قضائياً من إقامة الدعوى وتحديد الطلبات فيها — أي كإسكان وجه الرأي في صددها — يندرج ضمن سلطة الحارس القضائي في تأدية التزامه بالحفاظ على الأموال المشمولة بحراسته، وهي بذلك تدخل في أصل إدارته.

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٦/٥/١٩٨١)

— على من ترفع دعوى الأخلاء —

— ضرورة اختصام المستأجر الأصلي والأعتبرت الدعوى غير مقبولة

القاعدة (٥٣٩)

المبدأ (٦٩٠) دعوى الأخلاء للتأجير من الباطن ترفع من

المالك على المستأجر الأصلي بحيث إذا لم يختصم في الدعوى

المستأجر الأصلي واختصم المستأجر من الباطن وحده تكون

الدعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة .

المحكمة

لما كانت دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابى من المالك محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الاصلى . وليس الايجار ممن الباطن اذ أنه ينفقضى حتما بانقضاء الايجار الاصلى ، ومن ثم فهى ترفع من المالك لا على المستأجر من الباطن وانما على المستأجر الاصلى ليقول كلمته فيما اسند اليه من اغلال بالعقد بحيث اذا لم يختصم فى الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة على انه يجوز للمالك ان يدخل المستأجر من الباطن فى الدعوى الى جوار المستأجر الاصلى وان كان ذلك غير ضرورى لان الحكم الصادر ضد المستأجر الاصلى يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم فى الدعوى اذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالاخلاء اعمالاً للمادة ٢٢ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استناداً الى ان وارثة المستأجر الاصلى قد أجرت بين النزاع للطعن بدون اذن كتابى من المالك دون أن يختصمها فى الدعوى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

{الطعن رقم ١٩٢٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٦/٢٧}

— الخصوم في دعوى الاخلاء للايجار من الباطن أو التنازل •

القاعدة (٥٤٠)

المبدأ (٦٩١) دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار

دون اذن هي دعوى فسخ عقد ايجار • وجوب اختصاص

المستأجر الاصلى أو ورثته فيها • علة ذلك •

الحكم

دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن هي دعوى
فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلى فيجب
رفعها على هذا الاخير أو على ورثته اذ لا تستقيم
الدعوى باختصاص المتنازل له عن الايجار وحده
لانعدام العلاقة العقدية بينهما وبين
المالك باعتبار ان العقد لا يفسخ على غير
عاقديه •

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٦/٤/١٩٨٤)

القاعدة (٥٤١)

المبدأ (٦٩٢) دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو
التنازل عن الايجار يتمين فيها اختصام المستأجر الأصلي والا
اعتبرت الدعوى غير مقبولة اذا لم يختصم فيها أو تركت الخصومة بالنسبة
له باعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقديه .

— دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو للتنازل عن الايجار بدون اذن كتابي من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الأصلي فيجب رفعها على هذا الأخير اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المستأجر من الباطن وحده أو التنازل عن الايجار وحده لا بعدام العلاقة العقدية بين أي منهما وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقديه ولما كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدهم انتهبوا الى طلب فسخ عقد المستأجر الأصلي واغلاء العين المؤجرة ومع ذلك تركوا الخصومة بالنسبة له وقضت المحكمة بافبات هذا الترك فقضت الخصومة على الطاعن وحده — التنازل له عن الايجار — فان الحكم المطعون فيه اذ قضى في الدعوى بالاخلاء دون اختصام المستأجر الأصلي يكون قد اخطأ في القانون بما يوجب نقضه .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فسي
أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

١٠/١٩٦٠ والزام الطاعن بإخلاء عن النزاع وتسليمها خالية —
طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقد تمت النجاة مذكرة
أهدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه وأذ عرض الطعن على
المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لظظه وفيها التزمت النجاة وأبها

ثانياً : الحكم :

وحيث أن ما يدعى الطاعن — بالوجه الأول من السبب الأول —
على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ونسب
بأن ذلك يقول أن العقد نسبي الاثر فلا ينصرف الى غير المتعاقدين
وايه اذا رغب المؤجر نسخ العقد لمخالفة شروطه بالتأجير من الباطن
أو التنازل عن الأيجار كان عليه أن يختصم المستأجر الأصلي ٧
المستأجر من الباطن ولا المتنازل عن الأيجار أو أن يختصم كليهما
لأن موضوع دعوى الفسخ هو عقد الأيجار الأصلي وليس عقد الأيجار من
الباطن ولما كان المظنون ضد جيم قد تنازلوا عن مخاصمة المستأجر
الأصلي وقضت المحكمة بأفادت هذا التنازل فاقضت الدعوى عليه فإن
الحكم إذ قضى بفسخ العقد على من لم يكن طرفاً فيه يكون قد خالف
القانون وأخطأ في تطبيقه .

وحيث انه وان لم يسبق للطاعن التمسك بهذا النعي أمام
محكمة الموضوع إلا أنه متعلق بسبب قانوني كانت عناصره الواقعية
مطروحة عليها ما يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث أن هذا النعي في محله ، ذلك أن دعوى الإخلال

للتأجير من الباطن أو للمتنازل عن الإيجار بدون إذن كتابي من المالك محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلي فيجب رفعها على هذا الأخير إذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المستأجر من الباطن وحده أو المتنازل له عن الإيجار وحده لا بعدام العلاقة العقدية بين أي منهما وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير ما قديده ولما كان الواقع في الدعوى أن المَطْعُون ضد هم انتهبوا إلى طلب فسخ عقد المستأجر الأصلي وإخلاء المسمين المؤجرة ومع ذلك تركوا الخصومة بالنسبة له وقضت المحكمة بأثبات هذا الترك فقضت الخصومة على الطاعن وحده — المتنازل له — من الإيجار — فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى في الدعوى بالإخلاء دون اختصاص المستأجر الأصلي يكون قد أخطأ في القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/٢٦)

اختلاف دعوى الفسخ للتأجير من الباطن عن دعوى الطرد للغصب

جواز اختصاص المستأجر من الباطن في دعوى الإخلاء

القاعدة (٥٤٢)

المبدأ (٦٩٣) دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر الأصلي

للتأجير من الباطن — جواز اختصاص المستأجر من الباطن فيها .

المحكمة

دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابي من المالك محلها فسخ الاجارة العادرة منه الى المستأجر الاصلى لانعدام العلاقة العقدية بين المالك والمستأجر من الباطن ، فهي توضع من المالك على المستأجر الاصلى وان كان من الجائز ان يجمع بينه وبين المستأجر من الباطن ويوجه الدعوى اليهما معا .

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١)

القاعدة (٥٤٣)

المبدأ (٦٩٤) دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن —

اختصاص المؤجر من الباطن للحكم في مواجهته — عدم قبول اختصاص المؤجر له أمام محكمة النقض طالما انه لم ينازعه في طلباته .

المحكمة

اذا كان شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع الدعاى حتى تعود على المدعى منفعة في اختصاص المدعى عليه للحكم عليه بطلباته بما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة القائمة التي يقرها القانون وكان الطعن بالنقض لا يخرج على هذا الاصل فلا يكفي لقبوله مجرد أن يكون طرفا في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بسل

يجب أيضا أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته هو ، ولما كان
اليمين في مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن اختتم المطعمون
عليهما الثاني والثالث المستأجرين من الباطن — ليصدر الحكم ضد
الأولى في مواجهتها ، وأنه لم يحد منهما منازعة له أمام محكمة
الموضوع فإنه لا تكون للطاعن مصلحة في اختصاصهما أمام محكمة النقض •
(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٢٩/١/١٠)

الْقاعدة (٥٤٤)

المبدأ (٦٩٥) الدعوى باخلاء المستأجر والمستأجر مسـ
الباطن • ترك المؤجر الخصومة قبل الأخير الذي أبدى دفعا باعتباره
الدعوى كأن لم تكن وانتهت المحكمة لهذا الترك دون تحقيق الدفع
وأستمرارها في نظر الخصومة قبل المستأجر الأصلي وحده وقضاؤه
بالأخلاء يعد خطأ •

الحكم

اذ كان الواقع في الدعوى أخذا من تقارير حكم محكمة أول
درجة أن الطاعن دفع بهاء بار الدعوى برمتها كأن لم تكن افعالا لنسب
المادة ٨٢ من قانون المرافعات ، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف
المرفوع من الطاعن ومن محضر الاستجواب أمام محكمة الدرجة الثانية
أن مبنى دفعه أن الدعوى برمتها سواء بالنسبة له أو " أو المطعمون

عليه الثالث تعتبر كأن لم تكن تبعاً لأن موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة ، فإذا ما عدت المطعون عليهما الأولى والثانية بعد ابداء الدفع الى تقرير ترك الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث — المستأجر الأصلي — الذي ظل مائلاً في التداعي في ذات الوقت الذي أسس فيه مدعاهما على أن هناك تأجييراً من الباطن أو نزولاً عن الاجسار الى الطاعن ، فإن مسلك المطعون عليهما الأولتين لا يفيد تسليماً منهما بما أراد الطاعن من دفعه وإنما رميها الي ابعاده عن نطاق الخصومة حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالإغلاء له تأثيره على مركزه القانوني باعتباره شاعلاً شقة النزاع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن استعراض الطاعن عن ترك الخصومة وقضى بإثباته وتجيب بذلك عن جميع طبيعة الدفع باعتذار الدعوى كأن لم تكن بمقارنته بمسلك المطعنين عليهما الأولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة اليه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

قصور المستأجر عن استئناف حكم الأخلاء لا أثر له على حق المتنازل
إليه في الطعن •

القاعدة (٥٤٥)

البدا (٦٩٦) الحكم ابتدائيا بأخلاء المستأجر
والمتنازل له عن الدكان المؤجر لعدم الحصول على إذن من المؤجر
— قصور المستأجر عن استئناف الحكم — لا أثر له على حقوق
المتنازل إليه في الطعن فيه إذ له حق مباشر قبل المؤجر في التصك
باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا إليه عن الأيجار •

المحكمة

إذا كان الواقع في الدعوى أن النزاع المطروح دار أمام محكمة
أول درجة حول تكيف العقد الصادر للمطعون عليه الأول وما إذا
كان يعد مجرد تنازل عن الإيجار أو بيعا للمتجر وكان الحكم
الابتدائي الصادر بأخلاء المطعون عليهما من العين المؤجرة وبتسليم
محتوياتها المبيعة بعقد الإيجار تأسيسا على أن المطعون عليهما
الثانية والمستأجرة تنازلت عنها إلى المطعون عليه الأول بالمخالفة
لنصوص العقد وأحكام القانون يجعل لهذا الأخير المتنازل له —
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حقا مباشرا في مواجهة
المؤجر للمعين مورث الطاعنين في التصك باعتباره مشتريا للمتجر
وليس متنازلا إليه عن الإيجار حتى ولو تراخت البائعة له — المطعون

عليها الثانية - في استئناف الحكم ، استنادا الى أن له مصلحة محققة قائمة وقت صدور الحكم المطعون فيه تخول له استئنافه ، ولا يجوز القول بأن عدم استئناف المطعون عليها الثانية للحكم - من شأنه أن يجعل حكم محكمة أول درجة فيما قضى به من ثبوت التنازل عن العين المؤجرة حكما نهائيا حائزا لقوة الامر المقضى بالنسبة للمطعون عليه الاول ، لما كان ذلك وكان لا تهرب على المحكمة أن هي التفتت عن الرد على دفاع غير منتج في الدعوى فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)

شروط سلب المؤجر رخصة اخلاء المستأجر .

القاعدة (٥٤٦)

المبدأ (٦٩٧) سلب المؤجر رخصة اخلاء المستأجر من

الباطن أو التنازل عن الأيجار - ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ - شرطه

- أن يكون حق المستأجر الاصل قائما وأن يكون المتنازل اليه أو

المستأجر من الباطن مهجرا .

الحكمة

مفاد المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل

بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ في شأن ايقاف اجراءات التنفيذ

والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجر من منطقة القنطرة وسيناء أنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بعد العدوان الاسرائيلي واضطرار كثير من سكان محافظات سيناء وبورسعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر مساكنهم والخروج الى سائر مدن الجمهورية ولجوءهم الى استئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين أصليين دون الحصول على ترخيص من مالكي هذه الاماكن ، ارتأى المشرع أن يستثنى التأجير من الباطن والنزول عن الايجار وترك العين للمستأجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء في هذه الحالة ، وشرط ذلك أن يكون حق المستأجر الاصل قائماً وأن يكون التنازل اليه أو المستأجر من الباطن من المهجرين من إحدى المحافظات .

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١) .

دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأجير من الباطن دعوى غير مقدرة القيمة .

القاعدة (٥٤٢)

المبدأ (٦٩٨) دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن — غير مقدرة القيمة — القضاء بجواز استئناف الحكم الصادر فيها — صحيح .

المحكمة

إذا كانت الدعوى التي يقيمها المؤجر باخلا' العين المؤجرة لمخالفة شرط حظر التعاقل من الايجار هي دعوى بطلب فسخ عقد الايجار ، وكان العقد الخاضع لقانون ايجار الاماكن يمتد نطاقها الى مدة غير محدودة ، فان الدعوى تعتبر — وعلى ما جرى به قضاء — هذه المحكمة — غير مقدرة القيمة ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة ونفى بجواز الاستئناف فانه لا يعيبه ما وقع في أسبابه من خطأ بتقريره أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ قد فتح باب الطعن في الاحكام التي تصدرها المحاكم الابتدائية استثناء من قواعد تقدير الدعوى طالما لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التي انتهى اليها .

(الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٢٣)

القاعدة (٥٤٨)

المبدأ (٦٩٩) دعوى المؤجر باخلا' المستأجر للتأجير من الباطن — دعوى بفسخ عقد الايجار — غير قابلة لتقدير قيمتها — علة ذلك — جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

المحكمة

إذا كانت الدعوى التي يقيمها المؤجر باخلا' العين المؤجرة هي

دعوى بطلب فسخ عقد الإيجار بمعنى إنهائه وكانت المادة ٨/٣٢ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد ، كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد اليها ، لأن مفاد ذلك أنه إذا كانت المدة الباقية من العقد غير محدودة فإن المقابل النقدي يكون غير محدد ويكون طلب الإخلاء غير قابل لتقدير قيمته ، وتعتبر قهراً تقديرية على ما تضمنت وخمسين جنبها طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزاً استئنافه ، لما كان ما تقدم وكان عقد الإيجار مثار النزاع المحرر بين الطاعن وبين المطعون عليه الأول قد انعقد مشاهرة بتاريخ أول أكتوبر ١٩٦٣ ، فإنه يكون قد امتد نطاقها وبحكم القانون لمدة غير محدودة بعد أن انتهت مدته الأصلية ويكون طلب الإخلاء غير مقدر القيمة ، وإذا المسترم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن الدعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

نشوء حق المؤجر في الإخلاء بمجرد وقوع مخالفة التأجير من الباطن

القاعدة (٥٤٩)

المبدأ (٧٠٠) حق المؤجر في إخلاء العين لتأجير

المستأجر لها من الباطن • دون تصريح • نشوؤه بمجرد وقوع
المخالفة • عدم إنقضاء باسترداد المستأجر للعين •

الحكم

حق المؤجر في الإخلاء — في حالة التاجور من الباطن —
 ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضي بازالتها فيبقى له هذا الحق
 ولو استرد المستأجر الأملى العين المؤجرة بعد ذلك •
 (الظعن رقم ٢٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢)

القاعدة (٥٥٠)

المبدأ (٧٠١) مخالفة شرط المنع من التاجور من الباطن
أو التعازل من الإيجار — تتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنطسى
بازالتها •

المحكمة

مخالفة شرط المنع من التاجور من الباطن أو التعازل من الإيجار
 بدون إذن كتابي من المالك تتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنقضى
 بازالتها أو تصحيحها •

(الظعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١)

القاعدة (٥٥١)

المبدأ (٧٠٢) استرداد المستأجر الأصلي للعين

المؤجرة من المستأجر من الباطن — لا يزيل أثر المخالفة للمؤجر مع ذلك طلب إخلائه من العين .

المحكمة

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضي بازالتها فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلي العين المؤجرة بعد ذلك .
(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١١)

القاعدة (٥٥٢)

المبدأ (٧٠٣) حق المؤجر في الإخلاء بسبب التأجير من

الباطن ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضي بازالتها .

المحكمة

لما كان حق المؤجر في الإخلاء بسبب التأجير من الباطن يفسر اذنه وبالمخالفة لشرط الحظر ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضي بازالتها ومن ثم يفسر له هذا الحق ولو استرد

المستأجر الأصلي العين المؤجرة •

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/٢)

عبء اثبات تخلي المستأجر من الانتفاع بالمكان المؤجر يقع على عاتق
المؤجر •

القاعدة (٥٥٣)

المبدأ (٧٠٤) طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلي

المستأجر عنها للغرم • يقع فيه عبء اثبات وجود غير المستأجر -

طبقاً لأحكام العقد أو القانون - يقع على عاتق المؤجر - اثبات

أن وجود الغرم يستند إلى سبب قانوني يبرره يقع على عاتق المستأجر •

الحكم

المقرر في قواعد الاثبات أن البينة على من يدعى خلاف الأصل ،
بمعنى أن من يتصك بالثابت أصلاً لا يكلف باثباته وإنما يقع على
عاتق من يدعى خلاف هذا الأصل عبء اثبات ما يدعيه ، باعتبار أنه
يستحدث جديد لا تدعوه قريته بقاؤه الأصل على أصله ، ولما كان
الأصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه ، وخلوه من غير
هو الآخر ، فإنه يكفي المؤجر اثباتاً للواقعة التي يقوم عليها طلبه بإخلاء
المكان استناداً إلى حكم الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون رقم
٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن يقع الدليل على وجود غير المستأجر ومن

يتمتع في المكان المؤجر طبقاً لأحكام عقد الإيجار أو القاسيون ،
لينتقل بذلك عبء اثبات العكس إلى عاتق المستأجر بوصفه مدعياً
خلاف الأصل لثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلى سبب قانوني
يمر ذلك ، فإن أثبت ذلك دواءً عن نفسه جزءاً من الإخلاء ، لما كان
هو تقدم ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن وجود
شخصين مع الطاعن في العين المؤجرة في تاريخ رفع الدعوى سنة
١٩٧٥ لم يكن محل نزاع ، فإن عبء الإثبات يكون قد انتقل بذلك
إلى عاتق الطاعن الذي قام بدفاعه على أن وجودهما في العين إنما
يرجع إلى مشاركتهما في النشاط الذي يباشره بها منذ سنة ١٩٦٨
ويعلم المطعون عليها .

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٠)

سبب الدعوى . استناد محكمة الاستئناف إلى أسباب غير تلك التي
أستند إليها المدعى .

القاعدة (٥٥٤)

المبدأ (٧٠٥) رفض الدعوى بطلب إخلاء المستأجر

لتأجيره المكان المؤجر من المأطن . قضاء المحكمة الاستئنافية

بالإخلاء استناداً إلى ترك المستأجر العين رغم عدم استناد المؤجر

لهذا السبب . خطأ في القاسيون .

الحكم

سبب الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — فهو الواقعة التي يستند منها المدعى الحق في الطلب . ولئن كان مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع انزل التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، واجاز للمؤجر طلب اخلاء المستأجر اذا قام أى من هذه الاسباب وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما أثبتت الحكم المطعون فيه هو طلب اخلاء الطاعن — المستأجر الأصلى — والمطعون عليه الثانى — المستأجر من الباطن — من شقة النزاع استنادا الى تأجير الاول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشروط عقد الايجار وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وكان الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق أن أبداه الخصوم امام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع ودفع فان الحكم المطعون فيه اذ أسس قضاؤه بالاخلاء على ترك الطاعن — المستأجر الأصلى — للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الأول — المؤجر — لهذا السبب يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

يجوز للمؤجر الاستناد فى الاستئناف على صورة أخرى من صور التخلي
للحكم بالأخلاء

المبدأ (٢٠٦) الحكم برفض دعوى المؤجر باخلاء المستأجر
لتنازله عن الايجار للغير . استئنافه استنادا الى ترك المستأجر
لعين المؤجرة لا يعد طلبا جديدا في الاستئناف نظرا لأن المشروع
في المادة ٢٢ / ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ جعل التأجير من
الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة في منزلة واحدة .

الحكم

مفاد الفقرة ب من المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
— المنطبق على واقعة الدعوى — أن المشروع أنزل للتأجير من
الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، وجعل
من تحقيق أيهما سببا يخول المؤجر الحق في طلب اخلاء المستأجر .
لما كان ذلك وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما
أثبتته الحكم المطعون فيه وأخذ بما هو ثابت بصحيفة الدعوى هي طلب
اخلاء الطاعنة الأولى من شقة النزاع استنادا الى تنازلها عنها للطاعنة
الثانية بالمخالفة لشروط عقد الايجار وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ ، وكان الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٢٢ من قانون المرافعات
ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق أن أبداه
الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع ودفع فان استناد
المطعون عليهم أمام محكمة الاستئناف الى الاخلاء لسبب ترك الطاعنة
الأولى العين المؤجرة لا يعتبر طلبا جديدا في معنى المادة ٢٣٥
من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٤ ق . جلسة ١٩٧٨ / ٤ / ١٩)

— الحكم بالاخلاء للتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن —
وجوبى *

القاعدة (٥٥٦)

المبدأ (٧٠٧) تنازل المستأجر عن الايجار للغير دون
أذن المؤجر يوجب القضاة باخلاء المستأجر من المدين
المؤجرة وليس للمحكمة فى هذه الحالة سلطة تقديرية فى فسخ
العقد .

الحكم

ثبت واقعة النزول من الاجارة دون اذن يحتم على المحكمة أن
تنقض بفسخ الايجار واخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة
تقديرية ، لأن حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ،
فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

— التخلس من العين المؤجرة مسألة واقع .

القاعدة (٥٥٧)

المبدأ ١ (٧٠٨) ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه

عنها للغير هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع .

الحكم

• استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تبين المحكمة في أسباب ساقطة سبيلها فيها خلصت اليه ودليلها عليه .

(الطعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعدة (٥٥٨)

المبدأ ١ (٧٠٩) تقدير حصول تنازل من المستأجر من

الايجار للغير — من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصا ساقطا

المحكمة

ثبت التنازل عن الايجار حق لقاضي الموضوع باعتباره مسألة موضوعية لا يخضع فيها لمراقبة محكمة النقض متى كان استخلاصا ساقطا له مأخذه من الاوراق .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

القاعدة (٥٥٩)

المبدأ (٧١٠) حق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة
للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو ترك المستأجر العين —
مدم تقيد المحكمة بوصف المستأجر أو الغير للعلاقة القائمة بينهما .

المحكمة

مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع
أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أجز المستأجر من باطنه أو تنازل عنها
أو تركها للغير دون إذن كتابي منه ، يستوى أن يكون التأجير مسن
الباطن أو النزول عن الإيجار أو الترك سافراً صريحاً أو متخذاً ستار
فقد آخر لأن العبرة بحقيقة العلاقة لا بما يسميه عليها المتعاقدان
من أوصاف ولا تقف المحاكم عند المظهر البادى وإنما من حقها أن
تتحصن العلاقة التعاقدية وأن تطلق عليها وصفها الصحيح .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

انقضاء الحكم بالإخلاء ببيان اسم المستأجر من الباطن — لا بطلان

القاعدة (٥٦٠)

المبدأ (٧١١) طلب المؤجر الحكم بإخلاء المستأجر فى
مواجهة المستأجر من الباطن وانقضاء الحكم ببيان اسمهم

الاخير — لا يترتب عليه البطلان — علة ذلك .

الحكم

وان كان انقصد وفقا لنص المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أنه يجب أن يبين في الحكم " أسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم " والنقص أو الخطأ الجسم يترتب عليه بطلان الحكم وأن الحكم يجب أن يكون دالا بذاته على استكمال شروط صحته بحيث لا يقبل تكملة ما ينقصه من بيانات جوهرية بأي طريق من طرق الاثبات ، الا أن هذا البطلان لا يترتب بداهة الا على افعال اسم الخصم الاصيل ففى النزاع اذ هو الذى يعتبر من البيانات الجوهرية اللازمة لصحة الحكم ، واسم الخصم لا يكون جوهريا الا اذا كان طرفا ذا شأن فى الخصومة ، فلا يترتب على افعال اسم من لم توجه اليه طلبات .

لما كان ذلك وكان الطاعن قد طلب أمام محكمة الاستئناف الحكم بإخلاء المطعون عليها الاولى من العين المؤجرة فى مواجهة المطعون عليها الثانى والثالث ولم يوجه لهما طلبات ، كما لم يدعى الدعوى بأي دفاع ولم تكن لهما طلبات فيها ، فان الخصومة تكون فى حقيقتها معقدة بين الطاعن والمطعون عليها الاولى وحدهما ، وبالتالي لا يترتب على افعال اسم المطعون عليهما الثانى والثالث فى الحكم المطعون فيه بطلانه .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (٥٦١)

المبدأ (٧١٢) حق المؤجر في طلب إخلاء
المستأجر من المكان المؤجر • نشوئه بمجرد تخلّي
المستأجر عنه للغير كلياً أو جزئياً مستمراً أو مؤقتاً
بمقابل أو بدونه زوال المخالفة بعد وقوعها لا أثر له
في حق المؤجر طلب الإخلاء •

الحكم

التشريع الاستثنائي • بعد أن سلب المؤجر حقه في طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار الاتفاقية مقرر مبدأ امتداد عقد الإيجار تلقائياً • أجاز له طلب الإخلاء لا سيما إذا جدد منها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه دون إذن كتابي صريح من المالك • مما يضحى معه الأصل في ظل هذا القانون الأمر هو أفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جسّأز تخلّيه عنه للغير كلياً كان ذلك أو جزئياً مستمراً أو مؤقتاً

بتقابل أو بدونه ، واعتبار هذا التخليس بجميع صوره خروجاً من المستأجر على نص عقد الإيجار مكملاً بحكم القاضي يميز للمؤجر طلب إخلاء المكان — وبشأ حق المؤجر في الإخلاء بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصل العين المؤجرة بعد ذلك ، ومتى ثبت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن — دون إذن كتابي صريح من المالك — تعين على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية في ذلك لأن حق المؤجر في الإخلاء يشأ بمجرد وقوع المخالفة فالحكم بالفسخ هنا مطلق يقع نتيجة بمجرد قيام سببه ، وذلك سواء نص عليه في عقد الإيجار أو لم ينص سواء طلب المؤجر إعمال نص القانون أو العقد إذ يستند الإخلاء في هذه الحالة إلى إرادة المشرع وليس إلى اتفاق الطرفين وذلك لتعلق التشريع بالنظام العام .

(الطعن رقم ١٦٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)

الحكم بالأخلاء غير قابل للتجزئة .

القاعدة (٥٦٢)

المبدأ (٧١٣) دعوى المؤجر بالأخلاء قبل المستأجر

الأصل والمتأزل له عن الإيجار غير قابلة للتجزئة — عدم تكليفه

المتأزل له عن الإيجار بالحضور في الاستئناف خلال الميعاد

القانوني — آخره — اعتبار الاستئناف كأن لم يكن — مادة ٧٠

مرافعات قبل تعديلها ومادة ٢٤٠ مرافعات — لا محل لأعمال

المادة ٢١٨ مرافعات — علة ذلك .

المحكمة

مؤدى نص المادة ٧٠ من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٢٤٠ منه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أنه إذا لم يتم تكليف المستأنف عليه بالحضور فى خلال ثلاثة أشهر من تقديم صحيفة الاستئناف الى قلم الكتاب فإن الاستئناف يعتبر كأن لم يكن بقوة القانون ويجب عند تعدد المستأنف عليهم أن يتم اعلانهم بالظعن فى خلال هذا الميعاد . وأنه لا يعفى المستأنف من التزامه بذلك بالنسبة اليهم جميعا ما تقضى به المادة ٢١٨ من قانون المرافعات فى فقرتها الثانية من وجوب اختتام باقى الخصوم ولو بعد فوات ميعاد الظعن بالنسبة

اليهم في حالة رفع الطعن في الميعاد على أحد المحكوم لهم فـسـي
موضوع غير قابل للتجزئة . ذلك أن نص هذه المادة إنما ينصب على
ميعاد الطعن فيهم . لمن قوته ولا شأن له بإجراءات ومراحل
الطعن الأخرى ومنها إجراءات التكليف بالحضور ومن ثم فلا ينطبق
حكم المادة المذكورة على الحالة التي يرفع فيها الاستئناف على جميع
المحكوم لهم في الميعاد . لما كان ذلك وكان الثابت أن المطعون
عليه الأول — المتنازل له عن الأيجار — لم يكلف بالحضور تكليفا
صحيا خلال الثلاثة أشهر التالية لأيداع صحيفة الاستئناف بـقـلـم
الكتاب ذاته . وتمسك بتوقيع الجزاء المقرر قانونا وهو اعتبار الاستئناف
كان لم يكن . وكان الواقع في الدعوى أن موضوع الخصومة في الاستئناف
يدور حول قيام المستأجر الأصلي — المطعون عليه الثاني بالتنازل
عن العين المؤجرة للمطعون عليه الأول بغير إذن كتابي صريح
من المالك — الطاعن — مما يخوله الحق في طلب اخلائهما من
العين عملا بنص المادة ٢٢ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الأثر القانوني
المطلوب ترتيبه في حق المطعون عليهما يقوم على تصرف معقود
بينهما إذا ثبت وجوده . وجب أعمال الأثر بالنسبة إليهما معا وألا
تخلف بالنسبة لكليهما وبالتالي فإن اعتبار الاستئناف كأن لم يكن
بالنسبة لأحدهما يجعله كذلك بالنسبة للآخر لما كان ما تقدم وكان
لا تأثير على ذلك — والامر كذلك — لما إذا كان الخصم الذي
يتم اعلائه في الميعاد هو المستأجر الأصلي أو المتنازل لـه ولا
لامكانية رفع دعوى الاخلاء قبل المستأجر الأصلي وحده مع اعتبار .

الحكم الصادر فيها حجة على المتنازل له وذلك طالما اختصم المذكور فيها وأصبح خصما يجب اتخاذ إجراءات الخصومة قبله وفقا للاوضاع القانونية فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وقضى باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة للمطعون عليه ما يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

القاعدة (٥٦٣)

المبدأ (٧١٤) دعوى المؤجر باخلا المستأجر والمتنازل

له عن الايجار — موضوع غير قابل للتجزئة — للمتنازل له الدفع
في الاستئناف بالعدم الحكم الا بتداني لوفاء المستأجر الاصلى قبل

رفع الدعوى .

المحكمة

اذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الاصلى بالتنازل من العين المؤجرة للطاعة بغير اذن كتابي صحيح من الشوكة المطعون عليها الاولى مما يخولها الحق في طلب الاخلاء وتكون الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لان الاثر القانوني المطلوب ترتيبه في حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما يبنى على ثبوت حصوله في غير الاحوال التي أباحها القانون لاعمال الاثر بالنسبة

للمستأجر الأصلي الذي يجب اختصاصه في الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعة ومن ثم فإن لها صفة تخويلها ابتداء الدفع وان دفعت الأخيرة بالعدام الحكم المستأنف لوفاة المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعدة (٥٦٤)

المبدأ (٧١٥) الحكم بالأخلاء للتأجير من الباطن أو

التنازل عن الإيجار حكم في موضوع غير قابل للتجزئة لا يمكن تنفيذه
على أحد المحكوم عليهم دون الآخر .

المحكمة

"وحيث أن الحكم بالأخلاء المطعون فيه هو حكم في موضوع غير قابل للتجزئة بحيث لا يمكن تنفيذه على أحد المحكوم عليهم دون الآخر ، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات على أنه " إذا كان الحكم صادرا في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن في الميعاد من أحد زملائه

منضما اليه في طلباته • فان لم يفعل امرت المحكمة الطاعن باختصاصه في الطعن • واذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم في الميعاد وجب اختصاص الباقي ولو بعد فواته بالنسبة لهم " وفاد هذا ان المشرع اوجب تمثيل من فاته ميعاد الطعن من المحكوم عليهم بحكم موضوعه لا يقبل التجزئة • أو قبل الحكم في الطعن في الحكم سواءً بالطعن بعد الميعاد أو بالتدخل منضما للطاعن حتى لو كان قد سبق له الطعن وترك الخصومة في طعنه ولكن لا يكون له أن يطلب طلبات تغاير ما طلبه الطاعن في الطعن المنظور أو يزيد عليها فان لم يطعن أو يتدخل تعين ادخاله في الطعن • وطلة ذلك أن الحكم في الطعن يسرى عليه طالما كان موضوع الحكم غير قابل للتجزئة • بمعنى أنه لا يقبل التنفيذ جزئيا • واذا كان الحكم المطعون فيه كذلك فان نقضه في الطعن المرفوع من أحد المحكوم عليهم يقتضي باقبيهم • بما لا يكون معه محل لمناقشة اسباب هذا الطعن " •

(الطعنان ١٥٠٩ و ١٥٥٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة

١٣٨٠/٦/٤) • •

— انقضاء العقد من الباطن بانقضاء العقد الأصلي

القاعدة (٥٦٥)

المبدأ (٧١٦) عقد الايجار من الباطن وروده على حقيق

المستأجر في الانقضاء بالعين المؤجرة • مؤداه انقضاءه بانقضاءه

العقد الأصلي بقاء المستأجر من الباطن بعد انقضاء العقد الأصلي
أثره اعتباره غاصية *

الحكم

عقد الايجار من الباطن هو ايجار جديد بعقد بين المستأجر
الأصلي والمستأجر من الباطن ويُسرد على حق الاول في الانتفاع
بالعين المؤجرة فلا يقوم بدونه وقد جرى قضاء هذه المحكمة على
ان عقد الايجار من الباطن ينقض حتما بانقضاء عقد الايجار الأصلي
بانتهاؤه مدته أو بالتفاسخ بين طرفيه لما كان ذلك وكان الحكم
المطعون فيه قد خلص الى أن الطاعن كان يشغل جزءا من العين
المؤجرة عن طريق استجاره من باطن العين المستأجرة الأصلية
وأنه وقد أنهى ايجار عين النزاع بالتفاسخ بين طرفيه فتصبح يد
الطاعن يد غاصية *

(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٩)

القاعدة (٥٦٦)

المبدأ (٧١٧) دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن

كتابي من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر
الأصلي فيجب رفعها على هذا الاخير أو على ورثته اذ لا تستقيم
الدعوى باختصاص المتنازل له عن الايجار وحده لا بعدام العلاقة

العقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير

عاقديه •

الحكم

وحيث أن هذا النعى في محله ، ذلك أن دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن كتابي من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلى فيجب رفعها على هذا الاخير أو على ورثته اذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المتنازل له عن الايجار وحده ، لانعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقديه ، ولما كان الواقع في الدعوى ان محلها فسخ عقد الايجار المبرم بين مورث المطعون ضد هم والمستأجر الاصلى المرحوم لتنازله عن العقد الى السيد / الذى تنازل بدوره الى الطاعنين دون اذن كتابي من المالك ورغم ذلك لم يختصم المطعون ضد هم فيها ورثة المستأجر الاصلى فان الحكم المطعون فيه اذ قضى فى الدعوى بالاخلاء ودون اختصاص ورثة المستأجر الاصلى يكون قد أخطأ فى القانون وأنه وإن كان الطاعنون لم يسبق لهم التمسك بهذا النعى أمام محكمة الموضوع الا أنه متعلق بسبب قانونى كانت عناصره الواقعية مطروحة على محكمة الموضوع ، وبالتالي يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ويتعين لذلك

نقض الحكم •

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وحكمت في موضوع الاستئناف رقم
٧٣٧ لسنة ٩٩ ق القاهرة بالغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول
الدعوى والزم المطعون ضد حم بمصروفات الطعن ومصروفات درجتي
التقاضى ومبلغ ثلاثين جنيها مقابل أتعاب المحاماه .

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٦/٤/١٩٨٤)

الباب الخامس
الاستثناءات التي ترد على مظهر التنازل عن الإيجار
والإيجار من المأطن وترك الدين المؤجرة

الفصل الأول

امتداد عقد الإيجار لمصالح الزوج
والأولاد والأقارب

القاعدة (٥٦٢)

المبدأ (٧١٨) وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون
إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير
المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد — ولو كانوا من
ورثته والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة .

الحكم

وحيث أن مما يهناه الطعن على الحكم المطعون فيه بالسبب
الأول للطعن الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أن الحكم
المطعون فيه أخطأ إذ قضى بطرده من شقة النزاع تأسيساً على
أنه ليس وارثاً لعدم المستأجر الأصلي لشقة النزاع بقولته " أن
أحكام المادة ١/٦٠١ من القانون المدني وقد نصت على أن الإيجار

لا ينتهى بموت المستأجر ، تنفيذ أن حق الايجار يورث عن المستأجر فيحل ورثته محله فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد ، وأن الطاعن لم يكن وارثا للمستأجر الاصلى " ذلك أن تطبيق حكم المادة المذكورة فرق بين فرضين أولهما حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار وفيها يبقى الايجار قائما ويكون الورثة ملتزمين باداء الاجرة فى حدود الشركة كما يجوز لهم انتهاء العقد قبل انقضاء مدته ، وثانيهما حالة وفاة المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد وفى أثناء الامتداد القانونى له ، وفيها يبقى الايجار متندا بحكم القانون لمصلحة من كانوا يقيمون مع المستأجر الاصلى نى المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا كذلك ، ولما كان الطاعن طبقا لما ثبت فى الدعوى يقدم مع عمه المستأجر الاصلى اقامة مستقرة بعين النزاع فانه يكون بالتالى من يمتد اليهم عقد الايجار طبقا لحكم المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى شديد ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه اذا كانت وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار ، فان وفاته ليس من شأنها — وفق القاعدة العامة الواردة بالمادة ٦٠١ من القانون المدنى أن تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة ، وينتقل الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر باداء الاجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية ، الا أن الاحكام العامة الواردة فى القانون المدنى المنظمة لانتقال الحق فى الايجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى

بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، وخلال فترة امتداد ايجار الاماكن بحكم القانون اعتبارا بأن حق المستأجر في هذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستمدا من التشريع الاستثنائي المنظم له ، لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام ، بحيث تزول الاسباب الواجبة لهذا الامتداد القانوني متى توفي المستأجر وانتهى شغله للمعين التي استأجرها ، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المستأجر الأصلي لشقة النزاع المرحوم ٠٠٠ — قد توفي بتاريخ ١٩٦٩/٢/٦ أى قبل نفاذ القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتبارا من ١٩٦٩/٨/١٨ فان القانون الواجب التطبيق على واقعة الدعوى هو القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ وإذ لم يرد في هذا القانون حكم خاص بانتقال حصة المستأجر خلال فترة الامتداد القانوني فان المحكمة التي حظرت التشريع الاستثنائي الى تقرير هذا الامتداد ، والتي استهدفت حماية شاغلي المعين من عسف المؤجر وتمكينه من السكن في أزمة الاسكان القائمة تقضى بان الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يقتصر على الاشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته ، بمعنى ان غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته والمقيمون يستفيدون ولو لم يكونوا من الورثة ، ولما كان الثابت من الاوراق — وسدوات الحكم المطعون فيه ان وفاة المستأجر الاصلى حدثت بعد انقضاء المدة المتفق عليها بالمعقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى وجوب أن يكون الطاعن من ورثة المستأجر الاصلى طبقا لاحكام المادة

١/٦٠١ من القانون المدنى حتى يستفيد من اقامته معه وامتنداد
عقد الايجار لمصلحه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجبه نقضه
لهذا الصبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن •

(الطعن رقم ٩١٦ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

وفاة المستأجر أو تركه المدين فى ظل العمل بأحكام القانون ١٢١ لسنة
١٩٤٧ •

يشترط للاستفادة من الأمتداد القانونى أن يكون المستفيد مقيماً مع
المستأجر الاصلى منذ بدء الايجار •

القاعدة (٥٦٨)

المبدأ (٧١٩) الانتفاع بالأمتداد القانونى لعقد الايجار

بعد وفاة المستأجر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ شرطه اقامة
المستفيد عادة مع المستأجر عند وفاته •

الحكم

يشترط لانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة
المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون
المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم • مقيمين
عادة مع المستأجر عند وفاته • ولما كان البين من الحكم المطعون فيه
أنه غلص الى أن الطاعنين — وهما من أقارب زوجة المستأجر —

انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ،
وانتهى الى أن تردد هما على الشقة بعد أن انقطعت صلتهم
بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم أنه لم يبين على
وجه التحديد التاريخ الذي انقطعت فيه إقامة الطاعنين بالشقة ،
اذ يكفي لإقامة قضاؤه بعدم أحقية الطاعنين في شغل العين بعدم
وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن إقامتهما بها قد انقطعت ممن
قبل وفاته على النحو السالف الذكر . لما كان ذلك ، فإن النعى على
الحكم يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٤/١)

القاعدة (٥٦٩)

المبدأ (٧٢٠) انتفاع الوارث بالأمتداد القانوني لعقد الإيجار

بعد وفاة المستأجر . شرطه في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧

أن يكون المستفيدون من هذا الأمتداد سواء كانوا من الورثة

أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته .

المبدأ (٧٢١) القضاء باخلاء الطاعنة من الممكن موضوع

النزاع استنادا الى أنها لا تستفيد من أمتداد العقد لأنها لم تكن

تقيم مع مورثها عند وفاته . قضاء في منازعة ناشئة من ق ١٢١ لسنة

١٩٤٧ ومن ثم لا يجوز استئنافه .

المبدأ (٧٢٢) إذا قضت محكمة الاستئناف بعدم جواز

الاستئناف فإن عدم بحثها لدفاع الطاعنة المتعلق بالموضوع لا يعد

خطأ منها .

الحكيم

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنمى الطاعنة بالسببين الأول والثالث منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وتقول فى بيان ذلك أن الحكم أقام قضاءه بعدم جواز الاستئناف على أن الحكم الابتدائى قضى باخلائها من شقة النزاع تأسيسا على أنها لا تستفيد من الامتداد القانونى الذى يقضى به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأنها لم تكن تقيم مع مورثها فى هذه الشقة عند وفاته . وأنه لذلك يكون الحكم قد صدر فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون المذكور ويكون غير جائز الاستئناف ، فى حين أن حالة الطاعنة لا تندرج تحت الحالات التى يجوز فيها الاخلاء طبقا للمادة الثانية من القانون مالف الذكر وأنه يحق لها أن تشغل الشقة طبقا للمادة ٦٠١ من القانون المدنى وهى تقضى بأن عقد الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر وانما يجوز لورثته طلب انها العقد اذا أثبتوا أنه بسبب وفاة مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل ممن مزادهم أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم مما مؤداه أن القانون منى هؤلاء الورثة مستأجرين ولم يشترط لذلك ضرورة وجودهم نفس

العين المؤجرة بصفة مستمرة أو غير مستمرة ، هذا إلى أن المـطـعون عليه أقام دعواه على أساس أن الطاعة تشغل العين المؤجرة بغير سند من القانون وهو ما كان يتعين معه تطبيق قواعد القانون المدني وأن تختص المحكمة المدنية بنظر الدعوى ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافا ، وإذا قضى الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كانت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فـى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية ٠٠٠ مما مفاده أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخراج المستأجر بعد انقضاء مدة العقد ما دام قائما بالتزاماته إلا لأحد الأسباب التي حددتها هذه المادة بل يمتد العقد بحكم القانون لعدة غير معينة ، وكان النزاع بين الطرفين قد انحصر في أحقية الطاعة بعد وفاة ميراثها في شغل العين المؤجرة طبقا لقواعد الامتداد القانوني للعقد التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان يشترط للائتماع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون سالف الذكر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته ، وكانت العبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادرا في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف الذكر أو غير ناشئة عن تطبيقه هو بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، لما

كان ذلك ، وكان يبين من الحكم الابتدائي أنه قضى باخلاص الطاعنة من الشقة موضوع النزاع استنادا الى أنها لا تستفيد من امتداد العقد لأنها لم تكن تقيم مع مورثها عند وفاته في هذه العين فإنه يكون قد قضى في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالمعنى المقصود في المادة الخامسة عشرة منه ، واذ استزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون ويكون النعى عليه بهذين السببين على غير أساس .

وحيث ان مبنى النعى بالسبب الثاني أن الحكم المطعون فيه شابه الإقصاء في التسبيب ، ذلك لأنه لا يبين من الحكم سند المحكمة فيما قضت به وما اذا كان هو نص المادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدني أم بصور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإذا كانت أحكام القانون المدني هي الواجبة التطبيق فإنها لا تجيز أنها عقود الأجار بموت المستأجر ، وإذا كان القانون الاستثنائي هو الذي يحكم النزاع فإن أحكامه لا تجيز الاخلاص .

وحيث ان هذا النعى غير صحيح ، ذلك أنه لما كان الحكم الابتدائي وعلى ما سلف بيانه في الرد على السببين الأول والثالث قد طبق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدموى وانتهى الحكم المطعون فيه صحيحا الى القضاء بعدم جواز الاستئناف فإنه ما كان يجوز لهذا الحكم أن يعرض لدفاع الطاعنة المتعلق بقضية الموضوع ويكون النعى عليه بهذا السبب في غير محله .

وحيث انه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥٨٦ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٥/٢٧)

القاعدة (٥٧٠)

المبدأ (٧٢٣) وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق

عليها في العقد أثره انتقال الأجرة الى الورثة الشرعيين طبقاً

للمادة ٦٠١ مدنى .

— وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في عقد
الاجار — ليس من شأنها وفق القاعدة العامة المقررة في المادة
٦٠١ من القانون المدنى — أن تنهى العقد فيظل قائماً بعد
الوفاة وينتقل الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين
الذين يلتزمون نحو المؤجر بإدائها الأجرة ما بقيت مدة العقد
الاتفاقية .

المبدأ (٧٢٤) وفاة المستأجر خلال فترة الامتداد

القانونى للعقد فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اثره قصر الانتفاع
بالأجرة على المقيمين مع المستأجر إقامة مستقرة معتادة . ولو كانوا من
غير الورثة وللمحكمة الموضوع تقدير كون الإقامة مستقرة من عدمه .

— الأحكام العامة الواردة في القانون المدنى المنظمة لانتقال

الحق فى الاجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد

انقضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتداد ايجار الأماكن بحكم القانون ، اعتباراً بأن حق المستأجر في هذه الفترة يكون لصيقة بشخصه ومستعداً من التشريع الاستثنائي المنظم له لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام ، بحيث تنزل الأسباب الداعية لهذا الامتداد القانوني متى يوفى المستأجر وانتهى شغله للعين التي استأجرها ، لما كان ذلك فانه وإن لم يرد في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانوني ، فإن الحكمة التي حفزت التشريع الاستثنائي الى تقرير هذا الامتداد والتي استهدفت حماية شاغل العين من عسف المؤجر وتكبيده من السكن في أزمة الاسكان القائمة ، تقضى بأن الانقطاع بالامتداد القانوني لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون ولو كانوا من غير الورثة لما كان ما تقدم وكان يقصد بالإقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة وانصرافية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن براحته ومغداً بحيث لا يعول على ماوى دائم وثابت سواء ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة الموقوتة مهما استطالت ، وأياً كان محلها وداعيتها وكان الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب متى أقام قضاؤه على أسباب سائفة ، وكان الحكم

الابتدائي المؤبد بالحكم المطعون فيه قد أعتد في قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت وتركزت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها في الفيوم ، وأن أقامت بها كانت على سبيل الاستضافة وفي فترة مرض والديها التي انتهت بوفاتهما ، ورث على ذلك عدم أحقيتها في التمسك بالامتداد القانوني بعد وفاة مورثها وكان لهذا الاستخلاص مأخذ من الأوراق ، فانه يكون قد ألغى صحيح القانون في مواجهته لدفاع الطاعنة .

الحكم

وحيث أن الطعن في النطاق سالف البيان قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، تعي الطاعنة بالسببين الأول والثالث منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك تقول إن دفاعها أمام محكمة الموضوع قام على أنها أقامت إقامة دائمة وغير مؤقتة ولا محبدة مع والديها في شقة النزاع حتى توفيا ، وقد أسر الحكم الابتدائي المؤبد بالحكم المطعون فيه قضاءه على فهم خاطئ للقانون ، إذ تصور أنه يتعين كي يكون للطاعنة حق الانتفاع بالامتداد القانوني لا يجاز شقة النزاع أن تستعد أقامتها اما الى نهاية ضمنية ، واما الى اشتراط لمصلحة الغير وأنه طالما لم تكن مقيمة مع والديها من بعد الاجارة ، ولم تكن قد ولدت لأبيها بعد عقد الايجار ، فان أقامتها تعتبر استضافة تنتهي بوفاة المستأجر المورث في حين أن حق الانتفاع

بالامتداد القانونى لعقد ايجار السكن فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين التالية له يستمد المستأجر وأفراد عائلته المقيمون معه من القانون مباشرة ومن مجرد الإقامة مع القاربة دون تحديد مدة للإقامة أو درجة القربة أو اشتراط الميراث وانتهت السبل المحكمة حجت بذلك نفسها عن مواجهة دفاع الطاعة ولم ترتب على أقامتها الأثر القانونى الواجب بها يعيب حكمها بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب .

وحيث ان الدعوى مردود ، وذلك أنه لما كانت وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار ليس من شأنها - وفق القاعدة العامة المقررة بالمادة ٦٠١ من القانون المدعى - أن تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة ، ويثقل الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر ببلد الأجرة بما بقيت مدة العقد الاتفاقية ، وكانت هذه الأحكام العامة المنظمة للانتقال الحق فى الايجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد انقضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتداد ايجار الأماكن بحكم القانون ، اعتبارا بأن حق المستأجر فى هذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستندا من التشريع الاستثنائى المنظم له لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام ، بحيث تزول الأسباب الداعية لهذا الامتداد القانونى متى توفي المستأجر وانتهى شغله للعين التى استأجرها لما كان ذلك فانه وأن لم يرد فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى فان المحكمة التى حفزت

التشريع الاستثنائي الى تقرير هذا الامتداد ، والتي استشهدت
حماية شاغل العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى ازمة
الاسكان القائمة ، تقضى بأن الانتفاع بالامتداد القانونى لمقصد
الاجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١
لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يقتصر على
الأشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته ،
بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو
كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون ولو لم يكونوا من الورثة ، لما
تقدم وكان يقصد بالاقامة فى هذا المعنى الاقامة المستقرة المعتادة ،
وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا السكن مراحه ومغدا ،
بحيث لا يحول على ماوى ، دائم وثابت سواء فتخرج الاقامة العرضية
والعابرة والموقوتة مهما استطالت وأيا كان مبعثها وداعيها ، وكان
الفصل فى كون الاقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضى الموضوع
دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ، وكان الحكم
الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه اعتمد فى قضائه على أن
الطاعة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها مسكنا مستقلا مع
زوجها وأولادها فى الغيوم وأن اقامتها بهذا كانت على سبيل
الاستضافة فى فترة مرض والديها التى انتهت بوفاتهما ، ورتب على
ذلك عدم احقيتها فى المسك بالامتداد القانونى بعد وفاة مورثها
وكان لها الاستخلاص مأخذه من الاوراق ، فانه يكون قد استمر
صحيح القانون فى مواجهته لدفاع الطاعة ، ولا يعيبه ما استطرده
اليه من تقارير قانونية بشأن التأصيل القانونى لعقد الاجار بعد

وفاة المستأجر الأعلى وهل تقوم على أساس الابادة القانونية أو الاشتراط لمصلحة الغير لأن هذه القرارات أيما كان وجه الرأى فيها لا تقدر ح فى سلامته طالما أن ما خلص اليه من نتيجة تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على الواقعة القانونية الثابتة ويكون النعى على غير أساس .
(الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٨)

نطاق تطبيق القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما يتعلق بامتداد عقود الايجار لصالح الزوجه والأولاد والأقارب .

القاعدة (٥٢١)

المبدأ (٢٢٥) الأحكام الخاصة بأثر وفاة المستأجر على
امتداد عقود ايجار المساكن لصالح الزوجة والابناء والأقارب طبقاً
للمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا محل لأعمالها فى حالة
وفاة المستأجر قبل العمل بأحكامه .

المحكمة

وحيث ان الطاعة تنص بالسبب الثانى عن الحكم المطعون فيه
الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك نقول ان الحكم رفض
تطبيق المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة
الدعوى على سند من القول بأن وفاة المستأجر الأعلى حدثت قبل

مدوره وأن الامتداد القانوني زال بالتبعية ، مع أن المادة سالفه
الذكر هي نص تشريعي مفسر لمعنى الامتداد القانوني المقرر بالمادة
الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وليس منشأ لحكم جديد ،
وقد قصد به حسم الخلاف في شأن إنهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر
خلال فترة الامتداد بحكم القانون وقد كشف به المشرع عن اتجاهه
الى أن عقد ايجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر اذا بقى فيه
زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، وهو
ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان التفسير التشريعي
هو التفسير الذي يضعه المشرع ليهين به حقيقة قصد من تشريع
سابق ومبنى حكم هذا التشريع حسما لما يثار من خلاف بشأنه وكان
التشريع المفسر لا يلغى التشريع السابق ، ولا يعتبر من الناحية
الموضوعية تشريعا جديدا طالما أنه يوضح قصد المشرع من التشريع
السابق عليه ، وهو بهذه المثابة يحقر أنه صدر مع التشريع الذي
يفسره فيسرى على الحالات القانونية التي لم يفصل فيها دون أن يكون
له أثر رجعي . لما كان ذلك وكان المشرع قد أفصح في المذكرة
الايضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عن قصد من اصداره وهو
اعادة تنظيم العلاقة الاجارية ازاء أزمة الاسكان التي ظهرت في
معظم دول العالم وبالات الدول البامية بعد الحرب العالمية
الأولى ، وكثرت التشريعات التي صدرت قبله بمصدد معالجة هذه
الأزمة ، بما اقتضى وضع هذا القانون ليسانير الأوضاع الراهنة ويكون
شاملا لجميع الأحكام التي تنظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين

وكذلك المادة ٤٧ منه قد نصت على إلغاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعض القوانين الأخرى فإن هذا قاطع في أن المشروع لم يقصد به تفسير أحكام القانون السابق عليه والذي ألغاه ، لما كان ما تقدم وكان يتنافى مع وصف التشريع بأنه تفسيري أن تكون المسألة التي تناولها النسخ الجديد مسكوتاً عنها في التشريع السابق ، وكانت غاية القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في المادة ٢١ منه بتعطيل أثر وفاة المستأجر على امتداد عقد الإيجار ، مع أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما سلف بيانه في الرد على السبب السابق ولم يمسق له معالجتها ، يتجافى مع القول بأنه تشريع تفسيري وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، ويكون النسخ عليه بهذا السبب غير سديد .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٨)

عدم ذكر الفقرة من المادة (٢١) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ امتداد عقد الإيجار لصالح الأقارب في حالة ترك المستأجر للعين المؤجرة — سبب في الصياغة لا يعتد به .

القاعدة (٥٧٢)

المبدأ (٧٢٦) لا مبالغ للقول بأن الفقرة الثانية من

المادة (٢١) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حين تناولت امتداد عقد

الايجار بالنسبة لأقارب الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك واقتصرت
على أن تكون أقامتهم في المسكن سنة على الأقل سابقه على وفاة
المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل اذ أن ذلك لا يعدو أن
يكون عيباً في الصياغة ويتألف مع ما صرح به صدر المادة .

المحكمة

" النص في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فـسـى
شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين -
المطبق على واقعة الدعوى - على أنه " مع عدم الاخلال بحكم
المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة
المستأجر أو تركه العين ، اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه
الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيها عدا هؤلاء من
أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الأيجار
اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر
أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار
لهم " يدل على أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء فـسـى
المسكن المؤجر حتى لو تركه المستأجر وأقام في مسكن آخر ، ومسيطر
بين طائفة زوج المستأجر وأولاده ، ووالديه ، فلم يشترط لبقائهم فـسـى
المسكن المؤجر سوى ان يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك ايا كانت
مدة اقامتهم معه فيه وبين أقارب المستأجر بشرط الا تتعدى قرابتهم
له الدرجة الثالثة ، وأن تكون مدة اقامتهم سنة على الأقل سابقة

مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن ، أو مدة شغله له ان قلت
عن سنة . ولا مساع للقول ان الفقرة الثانية من المادة حين تناولت
فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك ، واقتصرت
على ان تكون اقامتهم في المسكن سنة على الاقل سابقة على وفاة
المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، إذ أن ذلك لا يعدو
ان يكون عيباً في الصياغة ، ويتأفى مع ما صرح به صدر المادة من أنه
لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين بما يستأهل
الاستدراك بحكمة التشريع والرجوع الى الاعمال التحضيرية لمشروع
القانون وكلها مؤدية الى ان المشرع اما قصد التسوية بين حالتي
الترك والوفاة بالنسبة الى كل من طائفتي الاقارب على سواء . يؤكد
هذا النظر ما جلت به المذكرة الايضاحية لمشروع القانون من أنه نص
على عدم انتهاء عقد ايجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة
إذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته أو اقاربه حتى الدرجة الثالثة ،
بشرط أن تكون الإقامة مستمرة في السنة السابقة مباشرة على الوفاة .
أو الترك أو مدة شغل المكان أيهما أقل يساند هذا القول أن
المشروع كان لا يفرق أصلاً بين طائفتي الاقارب وكان يجمل منهما
فريقاً واحداً وأن التعديل الذي اجرت له اللجنة التشريعية المشتركة
من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات إنما استهدف التفرقة بينهما
في مدة الإقامة السابقة وقصرها على الطائفة الثانية دون الاولى ولم
يقصد على الاطلاق تمييزاً بين حالتي الوفاة أو الترك ، يظهر هذا
الرأى ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الامة عند مناقشة هذا
النص من ان " هناك توسعة لتشمل المادة كثيراً من الاقارب واشترط

فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الإقامة معه لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك " . ما لبث المشرع أن افصح عن اتجاهه السابق متذكرا هذا العيب في الصياغة إذ نص صراحة في العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن الذي حل محل القانون السابق على أنه يشترط في الفريق الثاني من الاقارب اقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل ، واقتصرت المذكرة الايضاحية في شأنها على بيان أنها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق ، بما مفاده أن الهدف هو مجرد احكام الصياغة وليس اشاء لحكم مستحدث مغاير ، تأكيداً لان مراد المشرع هو استقرار الاوضاع في هذه المسألة التي استجبت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومنع البطلة في صدرها تبعاً لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين ٠٠٠ الخ " .

(الظعن رقم ٥٥٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٤/٤)

القاعدة (٥٧٣)

المبدأ (٧٢٧) عقد ايجار المسكن في ظل العمل بأحكام

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يمتد لصالح أقارب المستأجر حتى

الدرجة الثالثة سواء في حالة وفاته أو تركه العين المؤجرة على حد

سواء متى توافرت في الإقامة شروطها .

الحكم

وحيث أن حاصل النعى بسبب الطعن أن الحكم المطعون فيه
أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب والاخلال بحقوق
الدفاع وفي بيان ذلك يقول الطاعنان انهما دفعا أمام محكمة الاستئناف
بأن الأول كان يسكن الثانى — وهو عمه — منذ أكثر من سنة سابقة
على ترك الأخير شقة النزاع مما يخوله حق البقاء فيها عملاً بالمادة ٢١
من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقد تمسك أولهما أمام محكمة الاستئناف
بالحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات هذا الدفاع إلا أن الحكم المطعون
فيه أقام قضاؤه بالنسخ على أن المادة ٢١ المشار إليها يقتصر تطبيقها
على حالة وفاة المستأجر للمعين المؤجرة دون تركه لها وهو ما يخالف
حكمه التشريع وما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون ٥٢ لسنة
١٩٦٩ مما حجب عنه تحقيق هذا الدفاع الجوهري بما يعيب الحكم
بالقصور والاخلال بحق الدفاع .

وحيث أن النعى في محله ذلك أن مؤدى نص المادة ٢١ من
القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفي ضوء ما ورد بشأنها بالمذكرة الإيضاحية
— وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة — أن عقد إيجار المسكن
لا ينتهى بل يعتد لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ففى
خالتى وفاته أو تركه العين المؤجرة على حد سواء متى توافرت
شروط الإقامة ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقصر
تطبيق هذه المادة على حالة وفاة المستأجر دون الترك فإنه يكون قد
أخطأ في تطبيق القانون وحجب عنه هذا الخطأ عن

تحقيق دفاع الطاعن الأول وهو دفاع جومهرى قد يتغير بسببه وجهه الوأى فى الدعى مما يعيبه بالقصور بمبدا
يوجب نقضه •

(الطعن رقم ٩٨٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)

القاعدة (٥٧٤)

المبدأ (٧٢٨) امتداد عقد الايجار لصالح زوجة المستأجر
وأولاده ووالديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك • ق ٥٢ لسنة
١٩٦٩ • استلام المستأجر العين المؤجرة وعدم اقامته بها اصلا
وشغلها باهله ابتداء • حق الاخير فى التمسك بامتداد العقد
لصالحه دون اشتراط الإقامة المشتركة مع والده •

الحكم

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن
ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان عقد
الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر او تركه العين وانما يمتد لصالح زوجته
أو اولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ايا كانت مدة
اقامتهم وانما كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وكان
يكفى لترتيب هذا الاثر ان يكون من شرع امتداد العقد لصالح قد أقام
فى العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر او تركه
لها دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما لان المستأجر طالما

تسلم العين المؤجرة فانها تكون في حوزته ويحق له ان يشغلها بنفسه أو بزوج أو أولاده أو والديه فاذا اسكنهم فيها فانهم يعتبرون مسكن المقيمين معه ولو لم يشاركهم الاقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتأليس التمسك بامتداد العقد ، متى استمرت اقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن الاول - المستأجر - تسلم شقة النزاع ثم شغلها بأنفسه الطاعن الثاني ، فان تخليه عنها بعد ان صارت في حيازته قانونا لانه المذكور الذي شغلها من هذا الوقت لا يحرم الاخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

سريان الأمتداد ولو لم يكن المستأجر هو الذي أبرم العقد ابتداء

القاعدة (٥٧٥)

المبدأ (٧٢٩) وفاة مستأجر المسكن أو تركه له يجزئ عليه

امتداد العقد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه أقامة

مستقرة - ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وتسرى هذه القاعدة سواء كان المتوفى

أو التارك مستأجرا أصليا أو من أمتد العقد قانونا لصالحه مثال بشأن

زوج أيلة المستأجر الأصلي .

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن
"يجزئ الأماكن وتضيق العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، على أنه
مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي

عقد ايجار المسكن بوفاء المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك . . . " يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الايجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الإقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الايجار ابتداء مع المالك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التي يستوجبها تأكيد لحقهم في البقاء بالعين حدا من استعمال أزمة الاسكان . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى حسبا استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فإنه يندو صاحب حق أصل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آفة الذكر .

الحكم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول ان الحكم بنى قضاءه بالاخلاء على سند من أن حقه في الإقامة بالعين المؤجرة مستمد من مساكنته

زوجته ابنة المستأجر الأصلى ، فينتهى بسقوط حقها فى الإقامة بها بمغادرتها البلاد نهائيا ، فى حين أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وضعت مبدأ عاما مؤداه عدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين واستمراره لصالح زوجته وأولاده المقيمين معه فى تاريخ الوفاة أو للترك ، وإذا حصل الحكم أن زوجته كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلى حتى وفاته ، فامتد عقد الإيجار بالنسبة إليها ، فإن العقد يمتد أيضا لصالحه الذى ثبتت إقامته معها وقت تركها العين المؤجرة ، دون أن يدور معها وجودا وعدمها فلا يسقط بمغادرتها البلاد ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن النعى فى محله ، ذلك أن النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يدل على أن المشرع أفاد من مزمنة الامتداد القانونى بعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه السكن ، دون تحديد لمدة الإقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجعل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة بطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك ، أو من

امتد العقد قانوناً لما بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العبد. - يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التي يستوجبها ، تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استفحال أزمة الاسكان . لما كان ذلك وكان الدفع في الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مفادرتها البلاد . فانه يعدو صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق للمادة ٢١ آتية الذكر ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . ولما كان الموضوع صالحاً للفصل فيه ، ولما تقدم ، فانه يتعين تأييد حكم محكمة أول درجة برفض الدعوى .

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٢١)

الزوجة المطلقة التي يتوفى زوجها وهي في فترة العدة لا يمتد إليها العقد .

القاعدة (٥٧٦)

المبدأ (٧٣٠) رب الأسرة المستأجر للمسكن يعتبر دون

أفراد أسرته المقيمين معه الطرف الأصيل في عقد الإيجار فهو لا

يعتبر نائباً عنهم .

— أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام ، ولئن كان لعقد إيجار المساكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقم مسع باقي أفراد أسرته ، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد ٠٠٠ والنص في المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ علة أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المساكن بوفاته المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين بدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردتهم النص في استئجار العين ٠٠٠٠

المبدأ (٧٢١) طلاق مستأجر المسكن لزوجته يجوز له

أخلائها من العين المؤجرة باعتباره الطرف الأصيل في عقد الإيجار
ما لم يتعارض ذلك مع قانون آخر .

— أن الطاعة ، ولئن كانت إبان التعاقد ، زوجة للمستأجر المعطون عليه ، فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها لما كان ما تقدم ، فليس للطاعة وقد ثبت طلاقها من المعطون عليه المستأجر ، سند للبقاء في العين التي يستأجرها ، ويكون الحكم بأخلائها متفقاً وصحيح القانون ٠٠٠

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميته فسي
أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولاً : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وباقي
أوراق الطعن — تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ٦٨٩
لسنة ٩٧٤ مدي كلى الاسكندرية ضد الطاعة بطلب اخلائها من
الشقة المبنية بالصحيقة وقال في بيانها أنه استأجر عين النزاع بموجب
عقد مؤرخ ١٩٦٨/١٢/١ هـ واستصرت الطاعة في شغلها بمعد أن
طلقها وتنازلت له عن حضانة أولادها منه مما يحق له طلب اخلائها .
وبتاريخ ١٩٧٥/١/٢٢ حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنف
المطعون عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٧٠ لسنة ٣٣ ق اسكندرية
وبتاريخ ١٩٧٦/٣/٢٠ حكمت محكمة الاستئناف بالغاء الحكم
المستأنف وبالزام الطاعة بأخلاء شقة النزاع طعت الطاعة في هذا
الحكم بطريق النقص . وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض
الطعن . واذ عرض على المحكمة في غرفة مشورة حددت — جلسة
لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها . . .

ثانياً : الحكم :

وحيث أن الطعن بني على سببين ، تنعى الطاعة بهما على

الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال ومخالفة
الثابت بالاوراق .

وفي بهان ذلك تقول أن سبب الدعوى هو الغصب لا افتقار حيازة
الطاعة لعين النزاع الى سبب قانوني وقد انتهت الحكم المطعون فيه
الى اعتبار الطاعة مستأجرة أصلية شأنها شأن المطعون عليه ، ولازم
ذلك رفض الدعوى لانقضاء وصف الغصب عن حيازتها ، الا أنه قضى
بالاخلاء على سند من تفضيل عقد المطعون عليه على عقد ما وأقام
هذا التفضيل على أن المطعون عليه هو الحاضن لبعثته منها ، وعلى
أن الطاعة تقيم في عين النزاع مع زوج آخر ، ومشاركة الجميع في
سكنى عين واحدة تأباه احكام الشريعة الاسلامية في حين أن احكام
الشريعة خلو من حظر تلك المشاركة ولا يجوز ان يكون الطلاق الذي
يتم بإرادة الزوج المنفردة سببا يجيز له الانفراد بالعين المؤجرة
دون مطلقته لا سيما وقد كانت هي الحائزة لها دون المطعون عليه
بعد الطلاق . . .

وحيث ان هذا النقص مردود ، بأن أثر العقد إنما يقتصر على
طرفيه والخلف العام ولئن كان لعقد ايجار المساكن طابع عائلي
يتعاقد فيه رب الاسرة ليقوم مع باقي افراد أسرته ، الا أن رب الاسرة
المتعاقد يبقى دون افراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الاصيل في
العقد ، والنص في المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة
للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " مع عدم
الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد ايجار

المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجته أو أولادها أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ويستتم المؤجر بتحرير عقد الإيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ، يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أورد هم النص فى استئجار العين . . .

ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان فى حاجة لا يبراد هذا الحكم إذا كان يعتبران المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونياية عن أفراد أسرته .

لما كان ذلك ، فإن الطاعة ، ولئن كانت أبان التعاقب ، زوجه للمستأجر المطعون عليه ، فإن وجودها معه بالعين المؤجسة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها . . .

لما كان ما تقدم ، فليس للطاعة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء فى العين التى يستأجرها ، ويكون الحكم بإخلائها مطلقا وصحيح القانون ، ولم يخبر من سبب الدعوى ولا يعيبه أو يبطله ما أورد من تقارير قانونية خاطئة ما دام هذا الخطأ لم يؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى إليها ، وكان لهذا المحكمة تصحيح ما ورد بالأسباب من مخالفة القانون . . .

وحيث أنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٦)

— مستأجر المسكن هو الطرف الأصيل في عقد الإيجار •

القاعدة (٥٧٧)

المبدأ (٧٣٢) مستأجر المسكن هو الطرف الأصيل في عقد

الإيجار • المقيمين معه عدم اعتبارهم مستأجرين أصليين • لا محيل

لأعمال النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير •

الحكم

المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن لعقد الإيجار طابع عائلي جماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته • وقد استهدفت التشريعات الخاصة بالإيجار الأماكن حماية العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من إقامة مستقرة في السكن إبان أزمة الإسكان وجعلت عقود إيجار طمسك الأماكن ممتدة تلقائياً بحكم القانون بحيث لا يجوز إخراج المقيمين أقامة • مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم إلا بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل النحر ألا أن ذلك لا ينفى نسبة أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلزم بها غير عاقديه الأصليين اللذان يأتصران بقانون العقد • وأن المستأجر هو الطرف الأصيل ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يحتسبون مستأجرين أصليين اخذاً بأحكام النيابة الضمنية انحرافاً من المبادئ العامة في نسبة أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء ليسوا أطرافاً في عقد الإيجار •

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)
(الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠)

— رب الأسرة الطرف الاصلى فى العقد وليس نائبا عن أفراد أسرته

القاعدة (٥٧٨)

المبدأ (٧٣٣) رب الأسرة المستأجر للمسكن اعتباره دون أفراد
أسرته المقيمين معه الطرف الاصلى فى عقد الايجار • عدم اعتباره نائبا
عنهم ملة ذلك • ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

الحكم

النص فى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ على أنه "مع عدم الاخلل بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا يبتس عقد ايجار المسكن بوفياة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ••••• " يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين ••••• " يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أورد هم النص فى استئجار العين • ولذلك نصت على استمرار عقود الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين • وما كان فى حاجة لا يرد هذا الحكم اذا كان يحتسب ان المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونياية عن أفراد أسرته • •

(الطعن رقم ٣٥٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/١٠/٥)

• النيابة الضمنية خطأ في القانون وفساد في الاستدلال •

القاعدة (٥٧٩)

المبدأ (٧٣٤) إقامة الحكم قضاء استناداً للنظرية النيابة

الضمنية واعتبار المستأجر الاصلى نائبا عن ورثته • خطأ في القانون •

الحكم

الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه استناداً
لنظرية النيابة الضمنية إذا اعتبرت مورث المطعون ضد هم نائبا عنهم
في أبرام عقد الايجار فيحق لهم الانتفاع بها ولا ينتهي عقد الايجار
ب وفاة مورثهم فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)

(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٢/٢/١)

(الطعن رقم ٩١٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٢/١٥)

القاعدة (٥٨٠)

المبدأ (٧٣٥) المقيمون مع المستأجر الاصلى في العين المؤجرة

منذ بداية العقد أو بعده • عدم جواز اعتبارهم مستأجرين اصليين •

علة ذلك • عدم جواز مطالبتهم بأجرة العين طالما لم ينفرد اياهم

بشغلها بعد ترك المستأجر لها •

الحكم

لعقد الايجار طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراعى له ايوائهم . وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن حماية شافل العييين المؤجرة من عسف المؤجر وتكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة فسي السكن ابان أزمة الاسكان ، وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن مستندة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت طسبك التشريعات التي املت بها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستدبة مع المستأجر بغير ارادتهم الا بسبب مسم الاسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر، الا ان ذلك لا ينفي نسبة أثر عقد الايجار من حيث الاشخاص فلا يلتزم بها فسي عاقديه الاصليين اللذين ياتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلتزم العقد الا بما تضمنته من التزام ، طالما بقى المستأجر الاصلى على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يرحبها الى مسكن آخر ، ولم ينسب اليه أنه تنازل عن حق في الايجار او اجره من باطنه خلافا لما يفرضه عليه القانون ، يؤيد هذا النظر الذي لم يرد به من صريح نص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان المشرع فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بتعيين المستفيد من مزنة الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر الا صلى او تركه العين بما يشير الى ان المقيمين مع المستأجر الاصلى لا ترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر فترة مشاركتهم المستأجر الاصلى فى السكن ، ويبقى هذا الاخير هو الطرف الاصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر

يعتبرون مستأجرين أصليين اخذوا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف اثره الى الاصل لان هؤلاء ليسوا طبقا للقانون اطرافا في عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم في بلدة اية الايجار أو بعده ، وإنما تمتعهم بالاقامة في العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلية لتفخيم والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرز فكرة المجاز إلقانون على اساس النيابة الضمنية . لما كان الواقع في الدعوى ان عقد ايجار عين النزاع ابرم في ١٦/٩/١٩٦٧ بين الطاعة وبين ابنتها التي كانت زوجا للطلن آنذاك ، وان المؤجرة استصدرت حكما في الدعوى رقم ١٠٩٧٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل ائنتها المستأجرة منها بطرد ما من العين المؤجرة لتخلفها في سداد الاجرة من أول يناير ١٩٦٨ ولتضمن عقد الايجار الشرط المريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ بإخلاء المستأجرة وزوجها المطعمون عليه الذى كان يقيم معها في ١٢/٤/١٩٧١ فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من ان المطعمون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الاصلية بسبب علاقة الزوجية التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما انه لم يفرد بشغل الشقة بأى سبيل بمسند خروج المستأجر الاصلية منها هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون .

(الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)

الامتداد القانوني لمصالح الزوجة والأولاد لا يعنى اعتبارهم مستأجرين أصليين .

القاعدة (٥٨١)

المبدأ (٧٣٦) زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه

بالعين المؤجرة لا يعتبرون مستأجرين أصليين . حقهم فى البقاء فى

العين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها طبقا للمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة

١٩٦٩ لا يعنى اعتبارهم مستأجرين أصليين .

الحكم

اذ كان تفسر الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تقضى بأنه " لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " . . . ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم " بأن المستأجر يعتبر " كفيلا " عن أفراد أسرته فى تحرير عقد الايجار وأنهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين ، وأن لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك الى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة فى القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية بما فيها الايجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر

والمستأجر مما يؤده أن نص المادة ٢١ ألف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به . وهو استلزام إقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاء أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدني بالنسبة للمستأجرين الأصليين . وأية ذلك ما خوله النص لـ « المتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم مما يدل على أنهم همـوا مستأجرين بمقتضى عقد الإيجار الأصلي .

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/١٧)

القاعدة (٥٨٢)

المبدأ (٧٣٧) قيام المستأجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة

له من الباطن بموافقة المؤجر . لا يعد تخليا عن اقامته فيها .
للمستأجر الحق في تركها لمن يقيم معه من أولاده .

الحكم

التأجير من الباطن عقد يؤجر المستأجر بعوجه منفعة الشيء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجرا الى آخر مقابل اجرة يحصل عليها منه فان الايجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الأصلي بالشئ المؤجر . ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى باخلاء الشقة مشار النزاع ورفض دعوى الطاعنة الثالثة - بتحرير عقد إيجار لها عن ذات العين - على أساس تأجير الشقة من الباطن وإقامة المستأجر . أولاده في شقة أخرى يعتبر تخليا عن الإقامة فيها ويمنع عليه تركها الى أحد أولاده بعد انتهاء ذلك التأجير وهو نظو في القانون خاطئ .

اذ ليس في التأجير من الباطن أو عدم العودة الى الإقامة الفعلية في العين المؤجرة اثر انتهاء ما يصح اعتباره تخليا منها لعقد ايجارها ويكون من حق المستأجر تركها لمن يقيم معه من اولاده ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/١)

القفدة (٥٨٣)

المبدأ (٧٣٨) إقامة الزوج مع زوجته المستفيدة من عقد الايجار من ترك والدها لا يمكن لا يعد تأجرا من الباطن . علته ذلك .

الحكم

اذ كانت إقامة المظعون عليه الثاني زوج الابنة — ابنة المستأجر — بالعين وانتفاعه بسكنائها ، هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابيح لها في استمرار شغلها ما دامت بقيت هي فيها — بعد ترك والدها للمسكن — اعتبار بأن لعقد الايجار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — طابعاً عائلياً وجماعياً لا ينشأ منه المنتفع بالعين سواها كان مستأجراً او مستفيداً مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد المسكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد الأسرة الامر الذي ينفي اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن او تنازل من الايجار بالنسبة للمظعون عليه الثاني .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠)

القاعدة (٥٨٤)

المبدأ (٧٣٩) طلب إخلاء المسكن لوفاء المستأجرة • تمسك

ابنتها باقامتها في العين حتى تاريخ الوفاة • نفى ذلك • وقوع عيب

اثباته على عاتق المؤجرة •

الحكم

المقرر في قواعد الاثبات ان من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف باثباته أما من يدعى خلاف الأصل فعليه مواعب اثبات ما يدعيه ، ولما كان الطاعنون قد اقاموا دعوامهم على سند من القول بأن المطعون عليها تركت الإقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها واقامت مع زوجها بالأردن في حين انكرت المطعون عليها ذلك تمسكاً منها بالاستمرار في الإقامة في عين النزاع قبل الزواج وبعد ، وعدم تخليها عن الإقامة فيها حتى الآن • فان المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلاً فلا تكلف اثباته ، ولا يقدح في ذلك ابداءها الاستعداد لاثبات تلك الإقامة لان الحكم المطعون فيه وقد وجد في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدته لا يكون — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ملزماً باجابة طلب الاحالة الى التحقيق •

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٣)

القاعدة (٥٨٥)

المبدأ (٧٤٠) طلب إخلاء المسكن لوفاء المستأجرة • استخلاص

الحكم بثبوت اقامة ابنتها بالعين منذ بدء العلاقة الاجارية حتى الوفاة .
اعتباره ان مصاحبتها لزوجها في عمله بالخارج لا يعد تخليا عن الإقامة
بالعين . لا خطأ .

الحكم

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عدم انتهاب
عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر وبقائه ساريا لصالح أولاده
ما داموا مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة ، ولما كان الحكم
المطعون فيه بعد ان استخلص من عناصر الدعوى استخلاصا سافها
اقامة المطعون عليها بعين النزاع مع والدتها منذ بدء العلاقة الاجارية
وحتى تاريخ وفاتها وعدم اعتبار مصاحبة المطعون عليها لزوجها في مقر
عمله بالاردن مدة عمله المحدودة تخليا منها عن اقامتها بترك العين ،
وهذه النتيجة التى انتهى اليها الحكم هى التى يؤدى اليها تطبيق
نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .
(الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٣)

القاعدة (٥٨٦)

المبدأ (٧٤١) اقامة الزوج مع زوجته المستأجرة وانفصالهما
بالسكنى معها تبعاً لحقها في شغل المسكن . اعتبار الحكم المطعون
فيه أن ذلك من قبيل الايواء أو الاستضافة ولا يتعارض مع قواعد
الاحوال الشخصية . لا خطأ .

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط لانتفاع بالامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلي عند وفاته ، وإذا كان الطامن لا يمارى في إقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها في البقاء بها بعد ما وكان لحقد الايجار طابع عائلي وجماعي لا ينشأ منه المنتفع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا — مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدا لجماعة شاغلي الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ولمن يقع عليهم عبء ايوائهم قانونيا أو أدبيا ، فان اقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى في جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فـ في استمرارها في شغلها طالما بقيت هي فيه ، ومن ثم فان تكليف الحكم المطعون فيه لا إقامة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيه ما يحاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج وليس الزوجة هو الذي يفرض عليه الشريعة تهئية مسكن الزوجية ، لان هذا الجدل فضلا عن خروجه عن نطاق الدعوى المأثلة المتمثل سببها بالتأجير من الباطن ، فان اقامة الزوج في منزل اسرة زوجته لا يتنافى البتة — حسبما قرر الحكم — مع احكام قوانين الاحوال الشخصية .

القاعدة (٥٨٧)

المبدأ (٧٤٢) إقامة الابن بالمسكن مع والده المستأجر حتى

وفاته • اثره • استمرار الايجار بالنسبة له • اقامته بعد ذلك بمسكن

ملحق بالشركة مقر عمله • لا يعد اسقاطا من جانبه لحقه في اجارة

مسكنه الاصلى • ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

الحكم

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم
العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، تناول بالبيان فيما اوردته من
احكام آمرة — تسرى من تاريخ العمل به — حقوق المقيمين في
المسكن المؤجر من اقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة ٢١ منه أنه
" مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي
عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجته
أو أولاده أو والده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما
عدا هؤلاء من اقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار
عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة
المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد
ايجار لهم " • مما مفاده أنه يكفي لاستمرار عقد ايجار المسكن بالنسبة
لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت اقامتهم معه عند الوفاة ، وأنه بتحقيق
ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار
باسمهم ، يخضع في احكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون

المدنى على عقود الايجار وما اضافته اليها القوانين الاستثنائية
المنظمة لاجار الاماكن من ضمانات للمستأجرين ، لما كان ذلك وكان
البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد تصك بأن اقامته
فى الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها والى ما بعد وفاة والده
— فى سنة ١٩٦٩ — ثم والدته — فى سنة ١٩٧٦ — وكان قسوام
ما شاد عليه الحكم قضاة بالاختلاف هو قوله ان الطاعن يعمل فى شركة
خصصت لديها سكنا لاقامته وانه اقام به واستقر فيه بدليل الحاق ابيه
فى مدرسة مجاورة لاعتبارا من ديسمبر سنة ١٩٧٥ مما قد اسقط حقه فى
الاقامة فى شقة النزاع ولا يجيز له الاختفاء بحكم المادة ٢١ من القانون
رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لعدم اقامته مع والدته فى تاريخ وفاتها فى
سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فان الحكم يكون قد اهدر بذلك الحق
المستند للطاعن من اقامته فى تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند
وفاته — مما لم ينه الحكم عن الطاعن — وهو ما يضى عليه صفة
المستأجر لها — كوالدته سواء بسواء — منذ ذلك التاريخ ، واستدل
الحكم على ما لغيره اسقاطا من الطاعن لحقه فى اجارة تلك الشقة ،
بتخصيص مسكن له فى الشركة التى يعمل بها مدة عمله فيها ، فى حين
ان اسقاط الحق — بوصفه تعبيرا عن ارادة صاحبه فى التخلي عن
منفعة مقررة يحميها القانون — لا يكون الا صراحة او باتخاذ موقف
لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على حقيقة المقصود ، واذ كانت
المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل
بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة فى الباب الاول من القانون
رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن ، ومنها الامتداد القانونى

لعقود الايجار — مما لا يسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على سبيل
الاستقاط ، فان الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عاره من خطأ فى
تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٣)

القاعدة (٥٨٨)

المبدأ (٧٤٣) حق المؤجر فى إنهاء عقد الايجار
لوفاء المستأجر مقرر لمصلحته ويجوز له النزول عنه صراحة
أو ضمناً وتراخى المؤجر فى رفع دعوى الطرد مع قبوله
أجرة العين من الورثة قربة على نزوله ضمناً عن حقه
فى إنهاء العقد .

الحكم

وحيث أن مما تنعاه الطاعنة بالسبب الثالث على الحكم
المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى
الاستدلال ، وفى بيان ذلك نقول أنها تمسكت فى
دفعها بسقوط حق المطعونون ضدّه فى إنهاء العقد
واستدلت على ذلك بسكوته عن استعمال هذا الحق
مدة خمس عشر شهراً من وفاة مورثها ، وبإسقاطها
الأجرة المستحقة عن تلك المدة بإيصالات صادرة باسم

الورثة ، غير أن الحكم لم يأخذ بهذا الدفـاع
بمقولة أن العرف والتقاليد تمنح المطعون ضده من
المبادرة بطلب انهاء العقد عقب الوفاة وأن سكوتـه
فترة واستيفائه الأجرة من الورثة لا يعتبر قبولاً منه
باستمرار العلاقة الايجارية — وهذا الذى قررره الحكم
خطأ فى القانون ذلك أن حق الموجر فى انهاء
العقد متروك لخياره ان شاء أمليه وان شاء اسقطه
فضلاً عن أن العرف الذى يقرر به الحكم قضاه ، لا
وجود له فى الواقع .

وحيث أن هذا الدعى صحيح ، ذلك أنه لما كان
حق الموجر فى انهاء عقد الايجار المعقود لاعتبارات
شخصية فى المستأجر لوفاة مـلا بالمادة ٦٠٢ من
القانون المدنى ، حق مقرر لمصلحته فيجوز لـه
النزول عنه صراحة أو ضمناً وكان من المقرر فى قضاء
هذه المحكمة أنه اذا قُدم لمحكمة الموضوع مستند
مؤثر فى الدعوى وجب عليها أن تتناوله فى حكمها
بالبحث والا كان الحكم قاصر البيان ، واذا كان
يسمى فى الأوراق أن الطاعنة قدمت — للتدليل على
دفعها بأن المطعون ضده قد أسقط حقه ضمناً فى انهاء
العقد — ايضاً لـم يصادر من منه باسم الورثة يفيد ان قبوله

أجرة العنين من خمسة عشر شهرا تالية على وفاة المورث ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن أشار السي مزين الايصالين والى دفاع الطاعنة بشأنهما لم يتناولهما بالفحص والتحصيل ، استظهارا لحقيقة مدلولهما وما قد ينطوي عليه من نزول ضمنى من المؤجر عن حقها فى انهاء العقد ، مما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه القصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى اسباب الطعن .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/١٠)

المقصود بالأقامة .

القاعدة (٥٨٩)

المبدأ (٧٤٤) المقصود بالأقامة ، الاقامة

المستقرة المعتادة ، وانصراف لينة المقصود

الى أن يجعل من هذا المسكن مراحله

ومثله بحيث لا يعزول على ماوى

دائم وثابت سواء فتخرج الإقامة

العرضية والعابرة والموقوتة مهما أستاذت وأيا كان مبعثها
وداعيها .

المبدأ (٧٤٥) تقدير ما إذا كانت الإقامة مستقرة أم لا من
أطلاقات محكمة الموضوع دون معقب متى أقامت قضاها على أسباب
سائفة .

الحكم

..... يقصد بالأقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة .
المعتادة وأنصافية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه
ومغداه بحيث لا يحول على مأوى دائم وثابت سواء فتخرج الإقامة
العرضية والعابرة والموقوتة مهما أستاذت وأيا كان مبعثها
وداعيها ، وكان الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا من منطلق
سلطة قاضي الموضوع دون معقب متى أقام قضاؤه على أسباب سائفة ،
وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أعقد في قضاؤه على
أن الطاعنه قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها مسكنا
مستقلا مع زوجها وأولادها في الفيوم وأن إقامتها بهذا كانت على
سبيل الاستضافه في فترة مرض والدها التي انتهت بوفاتها ، ورتب
على ذلك عدم أحقيتها في التصك بالأمداد القانوني بعد وفاة
مرثها وكان لهذا الاستخلاص مأخذ من الأوراق ، فإنه يكون قد
نلتزم صحيح القانون في مواجهته لدفاع الطاعنه ، ولا يعيبه مما
استطرد اليه من تقريرات قانونية بشأن التأصيل القانوني لعقد

الايجار بعد وفاة المستأجر الأصلي وهل تقوم على أساس الأتابيه القانونيه أو الاشتراط لمصلحة الغير لأن هذه التقارير أيما كان وجه الرأي فيها لا تقدر في سلامته طالما أن ما خلص اليه من نتيجة تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على الواقعة القانونية الفاتيه ويكون النص على غير أساس.

(الظمن رقم ٤١٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٨)

القاعدة (٥٩٠)

المبدأ (٧٤٦) يحق لأقارب المستأجر حتى الدرجة

الثالثة الافادة من امتداد عقد الايجار في حالة وفاة المستأجر أو تركه

للعين بشرط أن تثبت اقامتهم معه سنة سابقة على وفاته والمقصود

بالاقامة هي الاقامة المستقرة. لا يحول دون توافرها انقطاع الشخص

عن الاقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه انتهى هذه

الاقامة بمقصوده .

— مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة

١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن

المشرع رغبة منه في حماية شأغل الأماكن المؤجرة ولحل ازمسة

الاسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد

الايجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة

الدعوى الى التحقيق وبعد اجرائه حكمت بتاريخ ١١/٢٨/١٩٧٨ برفض الدعوى ، استأنف المطعون عليهم هذا الحكم بالاستئناف رقم ١ لسنة ١٥ ق بنى سوف مأمورية العليا " بتاريخ ١٢/٢٠/١٩٧٩ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وبإخلاء عمن النزاع وتسليمها للمطعون عليهم ، طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، قدمت النيابة مذكرة أهدت فيها الرأى بنقض الحكم ، عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة للنظره وفيها التزمت النيابة برأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان ما يدعى الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقوم مع عته بعين النزاع منذ استئجارها لها فى ١٩٧٥/٥/١ وحتى وفاتها فى شهر نوفمبر سنة ١٩٧٦ ، وأن العقد يستمر بالنسبة له بعد وفاتها صلا بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فهو أن الحكم قد يعدم توافر شرط الإقامة بالعين فى حقه لأنه لم يكن مقيما فيها بشخصه قبل وفاة عته المستأجرة لمدة سنة على الأقل لاقامته فى بعضه خارج البلاد ، وعدم حضوره الا بعد وفاتها ، فى حين أن مدة إقامته للخارج لا تعتبر تغليا منه عن الإقامة بعين النزاع وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النقص فى محله ، ذلك أن مؤدى الفقرة

الثانية من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابل له
للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في
حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان استحدث في
المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده في
حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح اقارب المستأجر
حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت اقامتهم مع المستأجر بالعين
المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة
شغله للمسكن أيهما أقل وكان المقصود بالاقامة مع المستأجر في
مسكنه الاقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك ، فلا
يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الاقامة بالعين بسبب عارض
طائفا انه لا يكشف عن أنه انتهى هذه الاقامة بإرادته ، لما كان
ذلك وكان البين من مدونات الحكم المظنون فيه أن الطاعن صك
أمام محكمة الموضوع انه كان يقيم مع عمته المستأجرة بعين النزاع منذ
استجارها لها وحتى وفاتها وإن وجوده بالخارج كان على سبيل
الاعارة ، وإن استند الحكم المظنون فيه في قضائه إلى أن الطاعن
لم يكن مقيما بشخصه في عين النزاع قبل وفاة عمته المستأجرة بسنة
على الأقل وإنما كان خارج البلاد في بعثة ولم يحضر الا بعد وفاتها
ورتب على ذلك عدم توافر شرط الاقامة المنصوص عليه في المادة ٢١ من
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في حقه ، مع أن عدم اقامة الطاعن
بشخصه في عين النزاع لا عارته للخارج لفترة محددة مهما استطاعت
لا يكشف بذاته عن أنه قد انتهى اقامته بها بإرادته ، وهو ما يعيب
الحكم بالخطأ في تطبيق القانون وقد حجب ذلك عن بحث

مدى توافر شروط المادة سالفة البيان بما يوجب نقضه دون حاجة
لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٢٢ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٧)

ما يترتب على انقطاع الإقامة

القاعدة (٥٩١)

المبدأ (٧٤٤) امتداد عقد الايجار بعد وفاة المستأجر

أو تركه العين لصالح زوجته وأولاده ووالديه — ق ٥٢ لسنة

١٩٦٩ — مناطه — اقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك

لها كانت مدة الإقامة أو بدايتها — الانقطاع ثم العودة للإقامة

المستقرة — لا يغير من استمرار العقد لصالحهم .

المحكمة

مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة

١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن

المشرع رغبة منه فى حماية شاطئ الاماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان

استن فى المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الايجار

واستداده — فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة —

لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ،

وبلى لك يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد أن ثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيًا كانت مدتها وأيًا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي إذ عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمراره لحينها .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٢٨/١٢/٢٠)

القاعدة (٥٩٢)

المبدأ (٧٤٨) المقيم مع المستأجر إذا انقطعت أقامته

بالعين المؤجرة قبل وفاة المستأجر وأستمر الانقطاع لحين الوفاة.

لا يتمتع بميزة الامتداد القانونى لعقد الايجار .

الحكم

إذا كان المقيم مع المستأجر قد انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، وانتهى الحكم إلى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتها بها كان من قبيل الاستضافة ، فإنه لا يثبت لهما الحق فى الامتداد القانونى للايجار ، ولا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه أقامتهما بالشقة إذ يكفي لإقامة قضاائه بعدم احقيتهما فى شغل العين بعد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن أقامتهما بهاءد انقطعت قبل الوفاة .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٠ ق — جلسة أول ابريل ١٩٢٥)

— امتداد عقد الايجار للمقيمين مع المستأجر • الانقطاع ثم العودة
للاقامة المستقرة لا يغير من استمرار العقد لصالحهم •

القاعدة (٥٩٣)

المبدأ (٧٤٩) ايجار " ايجار الاماكن " امتداد عقود

الاجار " محكمة الموضوع " امتداد عقود الاجار بعد وفاة المستأجر

أو تركه العين لصالح زوجته وأولاده أو والديه ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • ق

٤٩ لسنة ١٩٧٧ • مناطه • اقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة

أو الترك أي كانت مدة الإقامة أو بدايتها • الانقطاع ثم العودة للاقامة

المستقرة لا يغير من استمرار العقد لصالحهم •

الحكم

النص في الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة

١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — يدل

على أن المشرع رغبة منه في حماية شاطئ الاماكن المؤجرة ولحل ازمة

الاسكان استحدث في القوانين المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقود

الاجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة

لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك

ويكفي لكن ينتفع اي من هؤلاء بجيز العتداد لمن يثبت له إقامة مستقرة

مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها ايا كانت بدايتها بشرط

ان يستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك • ولما كان النص جاء مطلقاً غير

مقيد يجعل امتداده للمقيمين سواء كان عقد الايجار ابتدائياً من المالك او من امتد العقد قانوناً لمصلحته بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين .

(الطعن رقم ٥٤٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٧)

القاعدة (٥٩٤)

المبدأ (٧٥٠) اذا كانت إقامة المستأجر الأصلي في العين

الموجرة إقامة متقطعة وكانت إقامة أولاده فيها كذلك إقامة متقطعة

فانه في حالة وفاة المستأجر الأصلي يمتد عقد الايجار لصالح أولاده .

المحكمة

ملحوظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها فيس أحاطة القارىء بقوى الحكم .

وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع تتحصل على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق — من أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ٢٢٨٩ لسنة ١٩٧٨ مدى كلى جنوب القاهرة يطلب فيها الحكم بانهاء عقدى الايجار المؤرخين ١٩٧٢/٩/١ الخاصين بالشقتين المبيعتين بالصحيفة وتصليها له ، وقال فى بيان دعواه أنه بموجب هذا من العقدين أستأجر منه والد المطعون ضده — وهو كويتى الجنسية — هاتين الشقتين وكان يقيم بهما بمفرده لدى تواجده لفترات طويلة

بجمهورية مصر العربية وبعد وفاته قام ابنه المطعون ضده بوضع يده دون سند على الشقطين رغم أنه كان يقيم بصفه دائمه بالكويت ، مما ينتهى معه عقد الايجار يوفاة المستأجر الأصلي . ومن ثم أقام الدعوى — أحيالت المحكمة الدعوى الى التحقيق ليثبت الطاعن أن والسند المطعون ضده كان يقيم بمفرده بشقة النزاع ، وبعد سماعها أقسوال الشهود حكمت بتاريخ ١٩٧٩/٢/١٣ برفض الدعوى ، أستأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٩٧٠ لسنة ٩٦ ق القاهرة وبتاريخ ١٩٧٩/١١/٦٥ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الراى بنقض الحكم .

الحكم

وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب يعنى الطاعن بالثلاثة الأولى منها على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال والخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت فى الأوراق ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم لا يبتدأى المؤيد بالحكم المطعون فيه — أقام قضاءه باستمرار عقدي شقتي النزاع لصالح المطعون ضده على سند من الاطمئنان الى ما قرره شامدا الاخير من أن أولاد المستأجر الأصلي ومنهم المطعون ضده وهم كويتى الجنسية — كانوا يحضرون من الكويت للإقامة بالشقطين مثار النزاع فترات متفاوتة خلال فصل الصيف من كل عام وأنهم فى ذلك شأن مورثهم — وأسفل الحكم من هذه الشهادة أن المطعون ضده كان يقيم بهاتين الشقتين مع المستأجر

الأصلى حتى الوفاء وان هذه الإقامة تتفق وطبيعة الإقامة التي كانت للمستأجر الأصلى وذلك رغم أن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تشترط لاستمرار عقد الايجار بالنسبة لابن المستأجر الأصلى أقامته إقامة فعلية وقانونية بالعين المؤجرة عند وفاة الأخير وهو ما لسم يثبت من الأوراق أو يتحدث به الشاهد المشار اليه ، ورغم أن الإقامة تعتبر حالة واقعية ، وليست افتراضية إذ قد تختلف طبيعة إقامة المورث من طبيعة إقامة الورثة هذا الى أنه قدم لمحكمة الموضوع شهادة صادرة من مصلحة السفر والهجرة والجنسية تتضمن عدم الاستدلال على وجود ملفات إقامة سابقة بأسم المطاعم ضد جمهورية مصر العربية مما مفاد أنه لم تكن له إقامة بالبلاد سواء قبل وفاة المورث أو بعد وفاته ، وقد أورد الحكم هذا الدفاع الى مدوناته ومع ذلك لم يعن بالرد عليها رغم أنه جومرى قد يتخير به وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث أن النعى فى غير محله ، ذلك ان مؤدى نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عقد الايجار لا ينتهى بموت المستأجر أو تركه العين ، وإنما يمتد لمصالح زوجة أو ولاد ، أو أى من والديه ممن كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك ، وكان يكفى لترتيب هذا الاثر ان يكون من شرع امتداد العقد لمصلحة قد اقام فى العين المؤجرة ولو فترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها ، دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما ، لان المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فأنها تكون

فى حوزته ، ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولاده أو والديه ، فإذا اسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ، ولم لم يشاركهم الإقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالى التمسك بامتداد العقد متى استمرت أقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم ، لما كان ذلك ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أيضا أن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى بحث الدلائل والمستندات المقدمة له لتقديمها صحيحا ، وفى موازنة بعضها ببعض الآخر ، وترجيح ما تظنن له الى ترجيحه منها وفى استخلاص ما يرى انه هو واقع الدعوى ، وأن تقدير أقوال الشهود مرهون بما يظنن اليه وجد انه ، ولا سلطان لاحد عليه فى ذلك ، الا ان يخرج بترك الاقوال عما يودى اليه مدلولها ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ فى قضائه بأسباب حكم محكمة أول درجة من أنها " تظنن الى أقوال شاهد المدعى عليه (المطعون ضده) الذى أكد فى أقواله أن أولاد المستأجر الاصلى كانوا يحضرون ويقفون بشقتى النزاع فترات متفاوتة كل عام وأن ذلك هو حال المستأجر الاصلى باعتباره ان الجميع " كويتو " الجنسية ٠٠٠٠ وأن المسلم وفق نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ سنة ١٩٢٧ ان المشرع نص على عدم انتهاء عقد اجسار السكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجته أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، واليه من ذلك أن المشرع لم يشترط مدة معينة لاقامة الزوجة أو الاولاد مع مورثهم المستأجر الاصلى ومن الثابت من أقوال شاهد المدعى عليه ان والده وكذلك أولاده ومنهم المدعى عليه كانوا يحضرون للإقامة فى القاهرة بشقتى النزاع فى مدة الصيف وأضاف الحكم المطعون فيه ردا على أسباب الاستئناف ان نص

المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ " قد جاء عاماً وشاملاً كل الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها للسكنى ولم تفرق في ذلك بين أن يكون المستأجر مصرياً أو اجنبياً ، أو أن يكون المكان المؤجر للسكنى بقصد استعماله مصيفاً أو مشفى ، وكل ما تشترطه الفقرة المذكورة أن يكون المكان مؤجراً للسكنى وأن يتوافر في الشخص الذى له حق الاستمرار فى شغل العين ما نصت عليه تلك الفقرة بأن يكون زوجاً أو ولداً ممن كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، ومتى كان ذلك وكان الثابت من مطالعة عقدى الايجار أن مورث المستأنف عليه " المطعون ضده " قد استأجر فى يوم ١٩٧٢/٩/١ شقتى النزاع ٠٠٠ اللتين تتكونان من ثمان وحدات لسكنه مما مفاده انه حين استأجرهما انما استأجرهما لسكنه وسكن أسرته التى تتكون منه ومن زوجته وأولاده وأحفاده وبالبلغ عدد هم ستة وعشرين شخصاً حسبما هو مستفاد من الكشف الصادر من الادارة المركزية للإحصاء بالكويت ٠٠٠ وقد جاءت بطلب الشهادة مؤيدة لأقوال شاهد المستأنف عليه من أن المستأنف عليه كان يقيم بشقة النزاع مع والده حال حياته ٠٠٠٠ " وكان إلبين من هذا الذى أورده الحكم انه لم يخرج بأقوال شاهد المطعون ضده — أمام محكمة الدرجة الاولى — عما يؤدى اليه مدلولها من أن إقامة المطعون ضده بشقتى النزاع وان لم تكن مستمرة ، الا انها تتفق وطبيعة الإقامة التى كانت لمورثه المستأجر الاصلى ومع الغرض الذى استهدفه من الاجارة ، وهو اتخاذ الشقتين مقراً له ولا سرته لدى تواجدهم بمدينة القاهرة وأن المطعون ضده كان يقيم — على هذا الوجه — بشقتى النزاع قبل وفاة والده المستأجر الاصلى ، وكان ما خلص اليه الحكم سائفاً ومقبولاً

وله أصله الثابت بالأوراق ، ويتفق وصحيح القانون الذى لم يلبس بمزم
مستأجر العين بدوام القرار بها ومن ثم فلا عليه بعد ذلك ان يتتبع
الخصوم فى منحى أقوالهم ومختلف حججهم ويرد استقلالاً على كل قول
أو حجة اثاروها ما دام قيام الحقيقة التى انتفع بها وأورد دليلها فيه
التحليل الضمنى المسقط لظك الاقوال والحجج ، ويكون النقص على
غير أساس .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٧)

الْقَصْدَةُ (٥٩٥)

المبدأ (٧٥١) امتداد عقد الايجار فى حالة وفاة المستأجر
أو تركه العين المؤجرة لصالح الزوجة أو الأولاد أو والديه المقيمين معه
وقت الوفاة أو الترك — يكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الأمتداد
القانونى أن تثبت له أقامه مستقره مع المستأجر بالعين المؤجرة أيها
كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة
أو الترك .

المحكمة

ملحوظة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظراً لأهميتها فى أحاطة
القارى بالقوى الحكم .

وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل في ان الطاعن اقام الدعوى رقم ٢٠٣١ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى شمال القاهرة على المطعون ضد ما يطلب الحكم باخلاء الشقة المبيدة بالصحيفة وتسليمها له ، وقال بيانا لدمواه ان شقيقة المطعون ضد ما كانت تستأجر منه هذه الشقة وتوفيت دون ان يكون اى منهما فيها وقد اكتشف وجودهما بالشقة بعد الوفاة فاقام الدعوى ، بتاريخ ١٦/٤/١٩٧٨ حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣١٠٢ سنة ٩٥ ق القاهرة وبتاريخ ٢٣/١/١٩٧٨ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات وفى ما تدون بمنطوق الحكم وبعد سماع شهود الطرفين حكمت فى ١٢/٣/١٩٨٠ بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقد مت النيابة العامة مذكرة ابدت فيها الرأى برفض الطعن وبرفض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة المشورة فحددت جلسة للنظره .

الحكم

وحيث ان الطاعن يدعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم لم يبين المدة التى اقلمتها المطعون ضدها الاولى مع شقيقتها المتوفاه قبل وفاتها بعد ان انقطعت عن الاقامة معها وانتقلت للاقامة مع زوجها فى منزل مستقل ثم عادت لتقيم فى الشقة بعد الوفاة .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك ان النص فى الفقرة الاولى من

المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيه زوجه او اولاده او اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ٠٠٠٠٠٠ يدل على ان المشروع رغبة منه فى حماية شاطئ الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر او تركه العين المؤجرة — لصالح زوجه او اولاده أووالديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ٠ ويكفى لكن يتمتع اى من هؤلاء بعميزة الامتداد ان تثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى تاريخ الوفاة او الترك ٠ ولما كان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلص الى ان المطعون ضد ها الاولى ابنة المستأجر الاصلى لعين النزاع كانت تقيم مع ابنتها بالعين المؤجرة اقامة استمرت حتى وفاته ثم من بعده مع شقيقتها حتى تاريخ وفاتها ورتب على ذلك حقها فى التمسك باستمرار عقد الايجار لصالحها ومن ثم حقها فى شغل العين المؤجرة بعد وفاة شقيقتها فان النعى يكون على غير أساس ٠

(الطعن رقم ١١٦٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٧)

— المستفيدون بالامتداد القانونى يشترط استمرار عقد الايجار قائما وقت الوفاة أو الترك ٠

المبدأ (٧٥٢) الترك الذى يوجب حق الافادة من الامتداد

القانونى — ماهيته الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء

المقيمين معه فى العين وقت حصوله اشروطه — استمرار عقد الايجار

مع المؤجر قائما *

انهاء المستأجر العقد واخلائه العين أثره • سريان هذا الانهاء

فى حق زوجته على ذلك •

الحكم

النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة
للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا ينتهى عقد
ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه واولاده
الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل على
أن الترك يجيز لهؤلاء المقيمين فى البقاء فى العين المؤجرة والافسادة
من الامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى
من جانب المستأجر مع بقاء المقيمين معه وقت حصول الترك بشروط
استمرار عقد ايجاره مع المؤجر قائما •

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/١٩)

القاعدة (٥٩٧)

المبدأ (٧٥٣) وفاة المستأجر الأجنبى قبل نفاذ القانون

١٩٨١/١٣٦ يترتب عليه أمتداد عقد الإيجار لصالح أولاده المقيمين

معه وقت الوفاة أعمالاً للمادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

الحكم

لما كان الثابت من الأوراق وما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت في يوليو سنة ١٩٨٠ أي قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ فإن القانون الساري وقت وفاتها وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الذي يحكم أثر وفاتها على عقد الإيجار في حالة بقاء ابنتها الطاعنة في العين المؤجرة وإذا نصت المادة ١/٢٩ منه على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجها وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المـ ———— خرج ١٩٧٧/١٢/١ الصادر للسيدة : ٠٠٠٠ لا ينتهي بوفاتها ويكون من حق ابنتها الطاعنة ، إذا أثبتت إقامتها في العين معها حتى الوفاة أن تستمر في شغل العين — وان كان المطعون ضده قد طالب بـ باخلتها بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبارها أجنبية إذا كانت إقامتها بجمهورية مصر العربية قد انتهت وذلك أعمالاً لنصر المادة ٢/١٧ منه — وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأسبر قضاؤه باخله الطاعنة — عن قوله ، فإنه مع ثبوت إقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد إيجار والدتها لصالحها لأنها أجنبية وليست

مصرية ومن ثم ينتهى هذا الايجار بانتهاء اقامة هذه المستأجرة
الاجنبية بوفاتها طبقا للمادة ١٧ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
..... فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٩)
(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٢/١/١١)

القاعدة (٥٩٨)

المبدأ (٧٥٤) امتداد عقد الايجار لا قارب المستأجر حتى
الدرجة الثالثة شرطه اقامتهم معه لمدة شغله العين أو لمدة
سنة سابقة على الوفاة أو الترك ايهما اقل ق ٥٢ لسنة
١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — سريان
هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو ممن
أمتد العقد لصالحه .

الحكم

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون
٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة
١٩٧٧ — أن المشروع — رغبة منه فى حماية شافلى الاماكن
المؤجرة ولحل أزمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما
يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاته

المستأجر أو تركه المدين المؤجرة لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن يثبت إقامتهم معه بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وقد جاء النص مطلقاً غير مقيد يتساوى في تلك القاعدة سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداءً منحه المالك أو من امتد العقد لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين وكان المقصود بالأقامة مع المستأجر في مسكن الإقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك .

(الطعن رقم ٥٠٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤)

— منية الأمتداد القانوني لعقد الإيجار لصالح الأقارب تشمل الأقارب نسبا أو مصاهرة على حد سواء .

القاعدة (٥٩٩)

المبدأ (٧٥٥) منية الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالنسبة للأقارب الذين يقهرون مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك تشمل الأقارب نسبا أو مصاهرة على حد سواء
ذلك أن عبارة النص وردت مطلقة بالنسبة لهؤلاء الأقارب
فيستوى أن تكون القرابة نسبا أو مصاهرة .

- ظاهر أن النص يشمل أقارب المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثالثة وأنه لا يستعرق عقد الإيجار بالنسبة لأى منهم اذا كانت اقامته المستقرة مع المستأجر قد استمرت على الاقل مدة سنة سابقة على وفاته أو تركه العيين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وجاءت عبارة النص مطلقة بالنسبة لهؤلاء الأقارب ، فيستوى أن تكون القرابة نسباً أو مصاهرة ، إذ أن لعقد الإيجار طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المهدد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن والمطعون ضده الثانى استناداً الى أن نص المادة ٢/٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يشمل أقارب زوجة المستأجر ، وأنه قاصر على حالة وفاة المستأجر دون حالته تركه العيين النزاع ، فإنه يكون قد خالف القانونين وأخطأ فى تطبيقه .

الحكم

وحيث ان الطاعن يدعى بالسبعين الثالث والرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ

فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول ان الحكم ذهب الى عدم انطباق
نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على
الطامن ابن شقيقة زوجته المطعون ضده الثانى المستأجر
الأصلى على سند من أن النص لا يشمل أقارب الزوجة ، كما
لا يمتد الى حالة ترك المستأجر للعين المؤجرة ، ولما كان الطامن
تربى لزوجته المستأجر الأصلى من الدرجة الثالثة ويقم معها
بالعين المؤجرة منذ سنة ١٩٦٢ حتى تركها فى سنة ١٩٧٥
وينطبق عليه النص المشار اليه باعتبار قرابة المصاهرة مثل
قرابة النسب ، وحالة ترك المستأجر للعين فى مجال تطبيق
هذا النص متساوية مع حالة وفاته ، وكان الحكم المطعون
فيه قد خالف هذا النظر وقضى باغلاء الطامن والمطعون
ضده الثانى من العين المؤجرة فانه يكون قد خالف
القانون وأخطأ فى تطبيقه .

وحيث أن هذا النعى صحيح ، ذلك أنه لما كانت المادة ٢١
من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه " مع عدم الإخلال
بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن
بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجة أو أولاد أو والداه
الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " وفيما عدا هؤلاء من
أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة تشترط لاستمرار ايجار اقامتهم
فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله

للمسكن أيهما أقل ويلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم "وظاهر أن النص يشمل أقارب المستأجر الأولى حتى الدرجة الثالثة وأسمه لا يستمر عقد الإيجار بالنسبة لأي منهم إلا إذا كانت إقامته المستقرة مع المستأجر قد استمرت على الأقل مدة سنة سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، وجاءت عبارة النص مطلقة بالنسبة لهؤلاء الأقارب ، فيستوى أن تكون القرابة نسبا أو مصاهرة ، إذ أن لعقد الإيجار طابع عائلي وجمالي لا يتعقد فيه المستأجر لنفسه بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ، لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن والمطعون ضده الثاني استنادا إلى أن نص المادة ٢/٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يشمل أقارب زوجة المستأجر ، وأنه قاصر على حالة وفاة المستأجر دون حالة تركه لعين النزاع ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يتعين معه نقضه والا حالة بخير حاجة إلى الرد على باقي أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

القاعدة (٦٠٠)

المبدأ (٧٥٦) الامتداد القانوني لعقد الإيجار لصالح
الأقارب حتى الدرجة الثالثة في حالة ترك المستأجر للعين تشمل
الأقارب نسبا أو مصاهرة على حد سواء .

الحكم

إذا كان النعمى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - قد أطلق القول فى صدد انقضاء حقوق المستأجر الى سائر الأقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجته أو أولاده أو والديه بشرط إقامتهم معه بصفة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو مدة شغله المسكن بالنسبة الى الزوج الأخرى وفق المادة ٣٢ من القانون المدنى ، أيهما أقل وكان لعقد الإيجار وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته فإبان القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر تشغل قرابة النسب وقرابة المصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة كما أن الفقرة الاولى من ذات المادة أشارت الى الزوجة احتفاءً بالطابع الاسرى لعقد إيجار الأماكن ويساند هذا القول أن المشرع أفصح عن مقصوده فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ فى شأن تأجير الأماكن بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والمقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وأوضح أن النعمى على الأقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للأقارب نسبا أو مصاهرة على سواء .

ولما كان ذلك وكان الحكم قد بنى قضاءه على أساس أن المادة سالفة الذكر مقصورة على أقارب النسب ولا تمتد الى قرابة الاصهار ورتب على ذلك أن إقامة مورث الطاعة الثانية يعين النزاع مهما

استطاعت لا تنشئ له حقاً وحجب بذلك نفسه عن تحميم توافر شرائط
انطباق هذه المادة عليه وهي من حقه الاستفادة منها حال ترك
المستأجر الأصل عن النزاع فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١١١٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠)

الامتداد القانوني لعقد الايجار لمالك الزوجه والأولاد .

القاعدة (٦٠١)

المبدأ (٧٥٧) الامتداد القانوني لعقد الايجار لمالك

الزوج والأولاد في حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة بكلي

لكن يتمتع أى من هؤلاء به أن يشمله إقامة مستقره مع المستأجر

بالعين المؤجرة أيما كانت مدتها وأيما كانت بدايتها بشروط أن تستمر

حتى الوفاة أو الترك .

المبدأ (٧٥٨) لا يؤثر على قيام حق الامتداد القانوني

لمالك الزوج والأولاد والوالدين انقطاع أى منهما عن الإقامة مع

المستأجر الأصلي اذا عاد وأقام معه أقامه مستقره قبل الوفاة أو

الترك واستمرت لحينها .

الحكم

مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع رغبة منه في حماية شافئى الاماكن المؤجرة وحل ازمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه اقليميين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد ان يثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة أو الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الاقامة مع المستأجر الاصلى اذا عاد وأقام معه اقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها .

(الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٣/٦/١٩٨١)

يجوز أن يمتد عقد الايجار لصالح الأقارب حتى الدرجة الثالثة وليسو كانوا قد أقاموا فى العين المؤجرة أقل من سنة — شرطه .

القاعدة (٦٠٢)

المبدأ (٧٥٩) اذا كان المستأجر شغل المسكن لمدة

سنة أشهر فقط ثم توفى أو تركه وكان قريبه للدرجة الثالثة قد أقام

معه طوال هذه المدة ، فان الايجار يمتد اليه .

المحكمة

يشترط لأعمال النص أن يبقى الزوج والاولاد والوالدان الذين كانوا يقيمون مع المستأجر بالعين المؤجرة ، حتى الوفاة أو الترك ، إنما لا يشترط أن تكون اقامتهم قد استمرت مدة معينة قبل الوفاة أو الترك .

أما بالنسبة لأقارب المستأجر الآخرين نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، فإنه يلزم اقامتهم بصفة مستمرة لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك ، أو مدة شغل المستأجر للمسكن أيهما أقل ، فإذا كان المستأجر شغل المسكن لمدة ستة أشهر فقط ثم توفي أو تركه ، وكان القريب قد أقام معه طوال هذه المدة ، فإن الإيجار يعتد اليه .

(الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٢٩/٤/٤)

القاعدة (٦٠٣)

المبدأ (٧٦٠) والذى المستأجر الأصلي للعين المؤجرة

لا يأخذان حكم والدى زوجه من حيث الأمداد القانونى لمعقود

الايجار فى حالة وفاة المستأجر الأصلي أو تركه للعين المؤجرة .

الحكم

وحيث ان الطعن اقيم على سببين ، يعنى الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اقسام قضائه على ان والذى الزوجة يأخذ ان حكم أبوى الزوج المستأجر للعين فى الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الايجار فى حالة وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين المقر بالمادتين ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بطريق القياس على ما هو مقر بدى المادة ٣٧ من التقنين المدنى ، حال ان القانونين الاولين من القوانين الاستثنائية التى لا يجوز التوسع فى تفسيرها أو القياس فى تطبيق أحكامها .

وحيث ان هذا الدعوى فى محله ، ذلك أن المشرع نص فى الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة ما بين المالك والمستأجر — المنطبق على واقعة النزاع — على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو اولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن ايها أقل " ، مما مفاده أن المشرع خص طائفتين بميزة الاستفادة من الامتداد القانونى بعقد ايجار المسكن عند وفاته المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، اولاهما تشمل زوجه المستأجر وأولاده ووالداه وقد جدد المشرع بأشخاصهم ممن كانت لهم به هو

هذه العلاقة وقت الوفاة أو الترك ، مما كانوا مقيمين معه في ذلك الوقت ايا كانت مدة اقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وثانيتهما تشمل اقارب المستأجر — من غير زوجته وأولاده ووالديه — حتى الدرجة الثالثة وسواء اكانت قرابة بسبب أو قرابة مصاهرة على ما فصح عليه النص ، متى كانت اقامتهم المستقرة معه قد استمرت على الاقل سنة سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل ، ومن ثم فان الاعداد بقرابة المصاهرة في تطبيق الاستفادة من الامتداد القانوني مقصور على الطائفة الثانية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه اقام قضاءه على ان عقد ايجار عشرين النزاع يستمر بالنسبة للمطعون ضدها الثانية باعتبارها والدة زوجة المطعون ضده الاول وشاركته سكنى العين قبل تركه لها ، وان هذه المشاركة السابقة في شغل العين لا يلزم امتدادها أمدا معينا قولا من الحكم بان ذلك غير لازم " طبقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٧ " وأن والدة الزوجة وهى المستأنفة الثانية — المطعون ضدها الثانية — تأخذ حكم والدة الزوج طبقا لنص المادة ٣٢ من القانون المدنى فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه بغير حاجة للتصدى للسبب الثانى من سبب الطعن .

(الطعن رقم ٧٣٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢)

القاعدة (٦٠٤)

المبدأ (٧٦١) الامتداد القانونى لعقد الايجار طبقا للمادة

(٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٢٧ يستفيد منه الاولاد الحقيقيون وهم

الأولاد بالنسب وكذا يستفيد منه الأولاد بالتبني •

الحكم

حيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق
تحصر في ان المطعون ضد هم اقاموا دعوى على الطاعة باخلاء الشقة
المبينة بالصحيفة مع التسليم لان المستأجرة كانت تقيم بمفردها بعين
النزاع وتوفيت الى رحمة الله فيكون عقد الايجار قد انتهى بوفاتها الا
ان الطاعة استولت على الشقة واقامت فيها على غير سند من القانون
ورفضت تسليمها اليهم فأقاموا الدعوى وأجابات الطاعة انها أبنته
المستأجرة بموجب الحكم رقم ٣٣٧ لسنة ١٩٧٨ أحوال شخصية كلسى
جنوب القاهرة وأنها كانت تقيم معها بشقة النزاع حتى وفاتها فيستمر
عقد الايجار بالنسبة لها عملا بحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ واحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وحكمت برفض الدعوى واستأنف
المطعون ضد هم هذا الحكم ف قضى الحكم المستأنف باخلاء شقة النزاع
مع التسليم وطعت الطاعة في هذا الحكم بطريق النقض • واذا ذهب
الحكم المطعون فيه الى ان حكم اثبات النسب قاصر على طرفيه وان
الطاعة أبنت لها بالتبني وهو ما تحظره احكام الشريعة الاسلامية رتبت
على ذلك حكمه بالاخلاء على سند من أن رخصة استمرار عقد الايجار
لاولاد المستأجر بعد وفاته تطبيقا لحكم المادة ٢٩ سالفة الذكر
لا يستفيد منها الا الاولاد الحقيقيون وهم الاولاد بالنسب دون الاولاد
بالتبني فيكون قد أهدر حجية الحكم ٣٣٧ لسنة ١٩٧٨ أحوال
شخصية كلى جنوب القاهرة في حين أن الاحكام فى مسائل الأحوال

الشخصية - المقررة والمنشقة لها حجية مطلقة على الكافة مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ويوجب نقضه .

وحيث ان النعى سديد ذلك انه لما كانت مسائل الاحوال الشخصية ومنها واقعات النسب ثبوتها ونفيها وآثار كل ذلك تحكمها قواعد الشريعة الاسلامية على الوجه المبين في المادة ٢٨٠ من المرسوم بقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٣١ بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية والتي تنص على أن " تصدر الاحكام طبقا للمدون في هذه اللائحة ولا رجوع الى الاقوال من مذهب أبى حنيفة وكانت هذه اللائحة لم ترد بها أحكام خاصة بالنسب فانه يتعين الرجوع فيه الى الراجح في مذهب أبى حنيفة والراجح فيه أن أحكام النسب حجة على الكافة فالشريعة الاسلامية تجعل النسب من النظام العام ، فلا ينقض بالجمود ، كما لا يرد بالسرد ، ولا يفسخ بعد ثبوته وهذا القضاء يقتصر المقضى عليه .

وكان الثابت من الواقع المطروح امام محكمتي الموضوع ان الحكم ٣٣٧ سنة ١٩٢٨ أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة قد قضى باتبات بئوة الطاعة للمستأجرة استنادا لاقرارها ولم يطعن عليه باستئناف ، فانه باتا حائزا لقوة الامر المقضى وحجة على الكافة وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النسب يثبت بالدعوة وهي الاقرار المجرد بالنسبة بما ينطوى عليه من اعتراف ببئوة ، وانه يخلق من مثله سواء كان صادقا فسي الواقع أم كاذبا فيثبت لهذا الولد عند ذلك شرعا جميع أحكام البنوة . فلا يشكل التبنى تناقضا مع الاقرار بالبئوة لانه من الميسور التوفيق بين الكائمين طالما لم يثبت نسبه الى أخرى ، لما كان ذلك ، فان الحكم

رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٧٨ أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة لا يكون قد خالف أحكام القرآن أو السنة أو إجماع الفقهاء وتكون له حجية على الكافة وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر حجية هذا الحكم نسبه ولم يعتد به واعتبر الطاعة ابنة بالتبني للمقرة فانه يكون قد خالف القانون ، وقد جره هذا الى عدم بحث شروط انطباق المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تجيز استمرار عقد الايجار لاولاد المستأجر المقيمين معه وفاته بدعوى أن الطاعة ليست ابنة حقيقية للمستأجرة • بما يوجب نقض الحكم دون حاجة للنظر فى باقى أوجه الطعن ، على أن يكون مع النقض الاحالة •

(الطعن رقم ١١ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

القاعدة (٦٠٥)

المبدأ (٧٦٢) اذا كانت العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى
أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه
العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين وقصر الحسد
فى انهاءه على ورثة المستأجر وحدهم بحسب الاحوال •

الحكم

وحيث ان الوقائع تتحصل — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق ان الطاعن أقام دعواه على مورثه المطعون ضد ما طلب فيها الحكم بفسخ عقد الايجار عن الشقة المبيعة فى الصحيفة وتسليمها

له خالية وقال بياناً لدعواه أن مورث المطعون ضد ما استأجر منــــه العين بموجب ذلك العقد بقصد استعمال عيادة خاصة واذ توفي فان عقد الايجار ينتهى بالوفاة وحكمت المحكمة برفض الدعوى واستأنف الطاعن هذا الحكم وقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف .

وحيث ان الطعن اقيم على سبب واحد ، يعنى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله اذ ان الواقعة المنهية لعقد الايجار المحرر بينه وبين مورث المطعون ضد ما هى وفاة هذا الاخير وقعت فى ١٩٧٧/٧/٢٣ فان القانون السدى تخضع له هذه الواقعة يكون هو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - السارى وقتها - - والذى لم يتضمن حكماً مقابلاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والتي تجيز استمرار عقد الايجار فى حالة التأجير بقصد نشاط مهني لصالح ورثة المستأجر الاصلى ، ولو معنى الحكم المطعون فيه بهذه الواقعة وحصلها تحميلاً سليماً لها خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

وحيث ان هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق فى الاصل على ما يرمى فى طلبها من عقود فإذا خلا التشريع الاستثنائى فى تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد العامة الاساسية وإذا كان مؤدى المادتين (٦٠١) و (٦٠٢) من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت

الحكم المطعون فيه أنه اشهر في العقد المؤرخ الى
ان العين أجزت لاستعمالها مكتباً وسكناً . وكان القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ التي حدثت وفاة المستأجرة في ظل العمل به حدد المستفيدين
من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار
المساكن دون سواها . فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا
الغرض وإنما يطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير الممكن القواعد العامة
الواردة في القانون المدني .

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢١)

القاعدة (٦٠٧)

المبدأ (٧٦٤) وفاة مستأجر العيادة الطبية في ظل القانون

٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشأن

امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه . وجوب الرجوع للقواعد

العامة في القانون المدني .

الحكم

إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين
استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفي في ظل
سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولما كانت المادة ٢١ منه
حددت المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيها
يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها فإنه لا يجوز تطبيق حكمها

على عقد الايجار محل النزاع وانما يسرى عليه حكم القواعد العامة •
(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥)

القاعدة (٦٠٨)

المبدأ (٧٦٥) عقود ايجار الاماكن بسبب حرفة المستأجر •
انتهاء بوفاته منوط برغبة ورثته اذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها
عليه وحده • حق ورثة المستأجر والمؤجر في انتهاء العقد متى كانت
المنفعة تعود عليهما معا •

الحكم

مؤدى المادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى ما
جرى عليه قضاء هذه المحكمة — أن المشرع جعل القاعدة العامة ان
موت مورث أحد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل
الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود
المالية انها لا تهرم عادة لا اعتبارات شخصية ، واستثنى من ذلك عقد
الايجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فانه أخذ بما دلت
عليه المذكرة الايضاحية للمادة ٦٠١ من القانون المدنى لا ينتهى
بمجرد وفاة المستأجر وانما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب
أداء العقد اذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة
تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب اتمامه اذا كانت
المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة

كانت الإعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح وراثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار .

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

القاعدة (٦١٠)

المبدأ (٧٦٧) عقد الإيجار . لا ينتهي بوفاء أحد طرفيه .
إبرامه بسبب حرفة المستأجر لورثته دون المؤجر حق إنهائه . انعقاده
لا اعتبارات شخصية في المستأجر . لورثته وللمؤجر الحق في إنهائه .

الحكم

مؤدى نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة ، أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تهرم عادة لاعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً لهذا الأصل - إلا بسبب حرفة المشتأجر لو كان لم يهرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فإنه يجوز إنهائه . ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آتفة الذكر يوحي بأن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه ، إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الوارد بالنص ،

وهي انتهاء العقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه الى سبب للاضرار ، ذلك
انه ان صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر
اثرها الدافع للمؤجر الى إبرام عقد الايجار معه ، فانه بوفاة المستأجر
تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة في طلب انتهاء الايجار لما يترتب على
استمراره في شخص ورثة المستأجر من تفويت للمصلحة التي استهدفها
المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات ، الا ان الامر يختلف
اذا كان الايجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بان يباشر اعمال حرفته
في المكان المؤجر دون ان يكون لشخص هذا المحترف اثر في التعاقد ،
اذ لا يضر المؤجر ان يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشره
النشاط الذي ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ، ومن ثم فلا
مصلحة له في طلب انتهاء العقد في هذه الحالة ، غاية الامر ان اذا
شق على الورثة الاستمرار في استعمال المكان في هذا الغرض ، كان
لهم — تقديرا من المشرع لظروفهم — التخلص من أعباء هذه الاجارة
بطلب انائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة
(٦٠١) آنفة الذكر من أنه " اذا مات المستأجر جاز لورثته ان
يطلبوا انتهاء العقد " الخ " وذلك هو ما افصحته المذكورة
الايضاحية لمشروع القانون المدني بقولها " اذا كان الايجار قد
عقد لاعتبار شخصي في المستأجر كما اذا اجرت العين لتكون مكتباً
لمحام أو عيادة لطبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر
(كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما في
عقد المزارعة) ان يطلبوا انتهاء العقد " مما مفاده ان ورثة

المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء اذا كان الايجار
معقودا بسبب حرفة مورثهم •

(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

القاعدة (٦١١)

المبدأ (٧٦٨) وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته • لورثته حق
البقاء في العين • عدم اشتراط احتراف ايهم لذات حرفة مورثهم •
قلة ذلك •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الاحكام القانونية تدور مع طلبها
لا مع حكمها ومن ثم لا يجوز اهدار العلة وهي الوصف الظاهر المضبط
المناسب للحكم للاخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لاجله من مصلحة
اريد تحقيقها أو فسادة اريد نفعها • وانه متى كان النص عاما مطلقا
فلا محل لتخصيصه أو تقييده باستثناء الحكمة منه ، اذ في ذلك
استحدثت لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل لما كان ذلك •
وكانت عبارة نص المادة ٦٠٦ من القانون المدني عامة مطلقة بحيث تتسع
لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجهزه لهم من الاستمرار في الانتفاع
بالمكان الموجر • وكانت المادة ٦٠٢ لم تخص فئة معينة منهم بالحق
في الانتفاع دون فئة أخرى ، فان قصر تطبيقه على الحالات التي يمارس
فيها الوارث ذات حرفة مورثه ، يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا
لعمومه بخير مخصص وهو ما لا يجوز • ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر

البقاء في العين المؤجرة لمورثهم ان رغبوا في ذلك دون اشتراط
احتراف ايهم لذات حرفة المورث .

(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

القاعدة (٦١٢)

المبدأ (٧٦٩) الامتداد القانوني لعقد الايجار عند وفاة

المستأجر . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قاصر على ايجار المساكن دون
سواها . ايجار المكان مكتبا في ظل القانون المدنى السابق . وعدم
انتهاء العقد بوفاة المستأجر . انتقال الحق في الاجارة الى ورثته .

الحكم

اذ كان الواقع في الدعوى اخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه
انه اشهر في عقد الايجار المبرم بين مورث الطاعنة الثانية والمالك السابق
على ان الغرض من التأجير هو استغلال العين مكتبا للمحاماه ، وجرى
الوضع فعلا على هذا النحو حتى تاريخ وفاة المستأجر الاصلى ، وكانت
المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حددت الوفاة فنى
ظل العمل بها — حددت المستفيدين من الامتداد القانوني عند
وفاة المستأجر فيما يتعلق بحقوق ايجار المساكن دون سواها ، فانه
لا يجوز تطبيق حكمها على حالة ايجار اى مكان ليس مسكنا وانما ينسرى
عليها حكم القواعد العامة . واذ تقضى المادة ٣٩١ من القانون
المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله — المقابلة للمادة ١/٦٠١

من القانون القائم — بأن موت المستأجر ليس من شأنه ان ينتهى عقد
الايجار ، وكان الغرض من الاجارة محل التداعى هو استغلال المكان
مكتبا للمحاماه ، فان وفاة مورث الطاعة الثانية ولو بعد انتهاء مدة
العقد الاتفاقية وامتداده بقوة القانون لا ينتهى كقاعدة عامة ، بل
ينتقل الحق فى الاجارة الى ورثته من بعده والاستفادة مما يخوله لهم
عقده الايجار طبقا للقواعد العامة ، ويكون الحكم وقد اقيم منطوقه على
سند من ان وفاة المستأجر الاصلى تنهى عقد ايجاره بمجرد وقوعها
ولا تجعل للطاعة الثانية بصفتها وريثة له حقا فى الانتفاع بالعـين
الموجرة منطويا على خطأ فى تطبيق القانون

(الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧)

القاعدة (٦١٢)

المبدأ (٧٧٠) عقد الايجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو

لا اعتبارات متعلقة بشخصه • لا ينتهى بوفاة المستأجر • طلب الأنهاء

مقرر لورثته دون المؤجر حال تعسير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال

تحريره لا اعتبارات متعلقة بشخصه • المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى •

مثال بشأن عقد ايجار عيادة •

الحكم

النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه " لا ينتهى

الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر • • • " وفى المادة ٦٠٢ منه

على أنه " إذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته او للمؤجر ان يطلب انهاء العقد " يدل على ان المشرع جعل القاعدة ان موت احد المتعاقدين في عقد الايجار لا يبيحه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة اخذاً بان الاصل في العقود المالية انها لا تهرم عبادة لاعتبارات شخصية ، فاذا لم يعقد الايجار خلافاً للاصل الا بسبب حرفة المستأجر ، أو اذا كان الايجار لم يهرم الا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فان الايجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب انهاءه . ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آتية الاشارة يفيد ان طلب الانهاء مقرراً لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه ، الا انه استشهد بالحكمة التي املته فان طلب الاخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر ! اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر ، لان مباشرة مهنة المستأجر المورثة تخضع كفاية قد لا تتوفر فيهم ، بخلاف الحالة التي يراد في ابرام الايجار اعتباراً ، تتعلق بشخص المستأجر فانه يجوز طلب الاخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء ، يهيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الايضاحية من أنه " ٠٠٠ اذا كان الايجار قد عقد لاعتبارات شخصية فمضى المستأجر كما اذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما في مكتب المحامي وعبادة الطبيب) ويجوز للمؤجر (كما في الزراعة) ان يطلب انهاء العقد ٠٠٠ " وقد افصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين

الموخر والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه ، فاستحدثت اضافة فقرة تنص على انه " ٠٠٠ فاذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فـمـمـا تنتهى بوفاة المستأجر ٠ او تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال ٠٠ "مما مفاده ان ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء طالما كان الايجار معقودا بسبب حرفة مورثهم ٠٠

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦)

القاعدة (٦١٤)

المبدأ (٧٧١) عقد الايجار المبرم — لغرض الاستغلال

التجارى — فى ظل القانون المدنى الملقى ٠ عدم انتهائه بمسوت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ٠ غلة ذلك ٠

الحكم

اذ كان الثابت من الحكم الصادر فى الدعوى ، الذى حاز قسوة الامر المقض وتمسكت به الطاعة امام محكمة الموضوع ، ان عقد الايجار المبرم بتاريخ ١٥/٣/١٩٤٠ ، كان الغرض منه الاستغلال التجارى وأنه يخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخير قد جاء خلوا من تنظيم أثر وفاة المستأجر السدى امتد عقده امتدادا قانونيا فقد تعين الرجوع الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص ، واذا نصت المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملقى

الذي تم التعاقد في ظله على أنه " لا ينفخ الايجار بعوت المؤجر ولا بعوت المستأجر " وكان الغرض من عقد الايجار محل المنازعة - وفقا لما سلف البيان - هو الاستغلال التجاري فان موت المستأجر (مورث الطاعة) يعد امتداد العقد بقوة القانون لا ينهيه وينتقل الحق في الاجارة الى ورثة المستأجر من بعده .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٨)

القاعدة (٦١٥)

المبدأ (٧٧٢) تأجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا • وصية

المستأجر للغير بجميع الحركة • اعتباره خلفا عاما للموصى في حكم

الوارث • حقه في امتداد الايجار لصالحه في المكان الذي كانت تزاول

فيه نشاطها •

الحكم

اذ كانت المادة ٦٠١ من القانون المدني تقضى بأن منسوخ المستأجر ليس من شأنه ان ينسب عقد الايجار وكان الغرض من ايجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فان الاجارة لا تنتهي بوفاة المستأجرة بالنسبة للمكان المؤجر لغير المسكن ، بسبل ينتقل الحق فيه الى ورثتها ، لما كان ما تقدم ، وكان البين من الاعلام الشرعي الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية " دائرة الاحوال الشخصية لشئون الاجانب " ان المستأجرة توفيت وانحصرت ارضها فسي

الطاعن دون سواء بموجب وصيتها ، وكان الموص له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموص ويأخذ حكم الوارث بخلاف الموص له بمال معين الذي يعتبر خلفا خاصا ولا يأخذ حكم الوارث فإنه يحق للطاعن التمسك باستمرار عقد الايجار لصالحه في المكان الذي كانت المستأجرة تمارس فيه نشاطها الاقتصادي متى ثبت أنها استمرت فعلا في مزاولة هذا النشاط حتى وفاتها ولم تحدث تعديلات في استعمال العين وتقصره على السكنى وحدها واذا خالف الحكم هذا النظر واقام قضاؤه على ان الطاعن ليس من بين الاشخاص الذين عرّدتهم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وان الوارث بالوصية لا يستفيد من حكم الامتداد المقرر لورثة المستأجر ، فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٩ ق . - جلسة ١٩٨٠/٥/٢١)

